

---

**Bebauungsplan:**

**"TEILBEREICH 4 – STAUFERSTRASSE,URBANSTRASSE" UND DIE  
ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN HIERZU**

---

Fassung vom: 16.12.2019/14.05.2020/13.08.2020

Reg.-Nr.: 422

.... . Fertigung

---

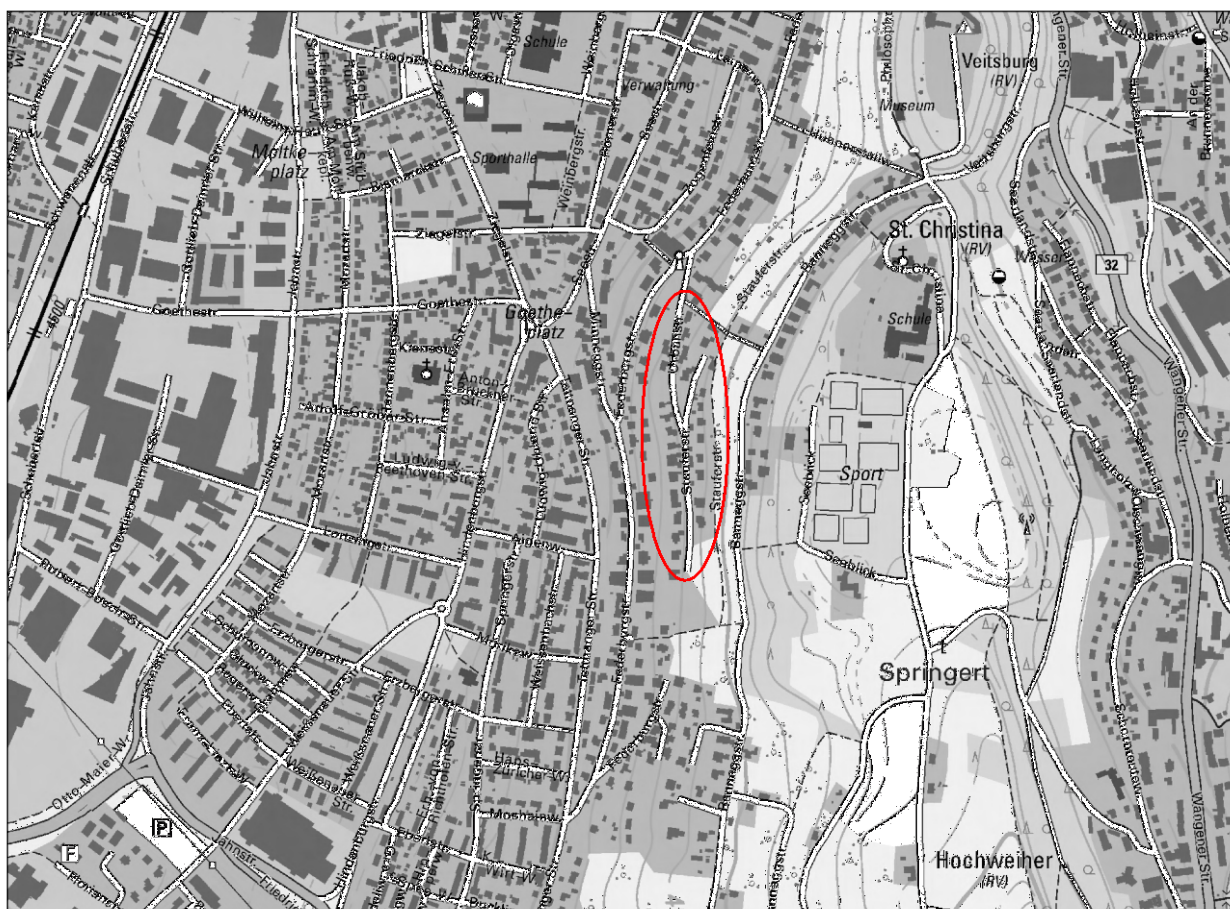
**TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG**

---

**TEIL II: BEGRÜNDUNG**

---

**- Satzungsbeschluss -**



## RECHTSGRUNDLAGEN

|  |  |
|--|--|
| Baugesetzbuch (BauGB)                        | i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), geändert durch Gesetz vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)  |
| 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 | i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)             |
| Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg | i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)            |

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 24.09.2014  |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB  | am 04.10.2014  |
| 3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung  | am 04.10.2014  |
| 4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung  | vom 13.10.2014<br>bis 27.10.2014   |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik   | am 12.12.2019  |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung   | am 15.02.2020  |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 16.12.2019 mit Begründung vom 16.12.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB   | vom 25.02.2020<br>bis 18.03.2020<br>(Abgebrochen aufgrund der Corona-Pandemie) |
| 8. Wiederholte Bekanntmachung der Wiederholung der öffentlichen Auslegung  | am 16.05.2020  |
| 9. Wiederholung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 16.12.2019/14.05.2020 mit Begründung vom 16.12.2019/14.05.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB | vom 25.05.2020<br>bis 30.06.2020   |
| 10. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO  | am 28.09.2020  |
- Ravensburg, den 29.09.2020
- gez. Bastin  
(BÜRGERMEISTER)

## AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 28.09.2020 überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ravensburg, den 30.09.2020

gez. Dr. Rapp  
(OBERBÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am 05.10.2020

Ravensburg, den 06.10.2020

gez. Herrling  
(AMTSLEITER)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

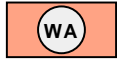
Ravensburg, den .....

.....  
(STADTPLANUNGSAMT)

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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



Allgemeines Wohngebiet (WA1 bis WA5) (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

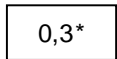
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmesweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 2, Nr. 4 und Nr. 5 genannten Ausnahmen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

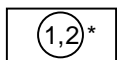


#### 2.1 Grundflächenzahl

Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)

In den Allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Mit baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist eine weitere Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.



#### 2.2 Geschossflächenzahl

Höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

Berechnung der Geschossfläche

In den Allgemeinen Wohngebieten 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)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) ist die höchstzulässige Wandhöhe beim Satteldach bzw. Walmdach das traufseitig gemessene Maß zwischen dem mittleren Schnittpunkt der Außenwand mit dem vorhandenen Gelände, gemessen jeweils in der Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA3) ist die höchstzulässige Wandhöhe beim Satteldach bzw. beim Walmdach festgesetzt in m ü. NN. Sie ist definiert durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA4) ist die höchstzulässige Wandhöhe beim Satteldach bzw. beim Walmdach das traufseitig gemessene Maß zwischen der im Mittel gemessenen Straßenhöhe der Stauferstraße, gemessen jeweils in der Mitte der der Stauferstraße zugewandten Gebäudeseite und dem Schnittpunkt mit der Außenwand der Oberfläche der Dachhaut.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA5) ist die höchstzulässige Wandhöhe beim Satteldach bzw. beim Walmdach das traufseitig gemessene Maß zwischen der im Mittel gemessenen Straßenhöhe, gemessen jeweils in der Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite und dem Schnittpunkt mit der Außenwand 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.

GH

### 2.4 Höchstzulässige Gebäudehöhe (GH)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) ist die höchstzulässige Gebäudehöhe festgesetzt in m über dem mittleren Schnittpunkt der Außenwand mit dem vorhandenen Gelände, gemessen jeweils in der Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite.

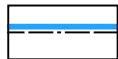
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA3) ist die höchstzulässige Gebäudehöhe festgesetzt in m über NN.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA4) ist die höchstzulässige Gebäudehöhe festgesetzt in m über der im Mittel gemessenen Straßenhöhe der Stauferstraße, gemessen jeweils in der Mitte der der Stauferstraße zugewandten Gebäudeseite.

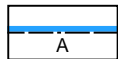
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA5) ist die höchstzulässige Gebäudehöhe festgesetzt in m über der im Mittel gemessenen Straßenhöhe, gemessen jeweils in der Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite.

Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung sind beim Flachdach mit einer Höhe von maximal 1,20m, beim Satteldach, bzw. Walmdach 0,6m auf Dachflächen von Hauptgebäuden (vertikal gemessen) zulässig. Eine Überschreitung der höchstzulässigen Wandhöhe mit diesen ist zulässig.

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

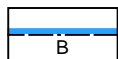


3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)



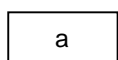
3.2 Baugrenze Anbauzone A (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA3 und WA5) darf in der Anbauzone A die Gesamtlänge von Gebäudeteilen des Hauptgebäudes und Nebenanlagen soweit es sich um Gebäude handelt höchstens 80% der Länge der straßenseitigen Grundstückslänge betragen.



3.3 Baugrenze Anbauzone B (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA1) ist in der Anbauzone B ein Baukörper zulässig, der die festgesetzte Wandhöhe des jeweiligen Baukörpers in der übrigen maßgebenden überbaubaren Grundstücksfläche um mindestens 3m unterschreitet.

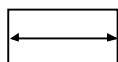


3.4 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

a: Für die Allgemeinen Wohngebiete wird festgesetzt, dass die Gebäudebreite maximal 22,00m entlang der maßgeblichen Erschließungsstraße betragen darf. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA4) gilt die Stauerstraße als maßgebliche Erschließungsstraße.

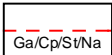
Im gesamten Gebiet beträgt die erweiterte Tiefe der seitlichen Grenzabstände des Hauptgebäudes in nördlicher Richtung mind. 3m und in südlicher Richtung mind. 4m.



3.5 Stellung baulicher Anlagen (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)



Umgrenzung von Flächen für Nebenlagen/Garagen/Carports/Stellplätzen

Im Plangebiet sind gemäß Eintragung im Lageplan Garagen (Ga), Carports (Cp), Stellplätze (St), Tiefgaragen (Tg) 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.

Je Grundstück ist nur eine Zufahrt bis zu einer Breite von 6,50m zulässig.

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



5.1 Öffentliche Verkehrsfläche



5.2 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:



Fußweg



5.3 Straßenbegrenzungslinie



5.4 Öffentliche Verkehrsfläche als Begleitfläche

#### 6. Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

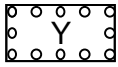


Private Grünfläche

Innerhalb der privaten Grünflächen sind Nebenanlagen aller Art sowie Bausstelleneinrichtungen und die Lagerung von Baustoffen und Bodenaushub nicht zulässig.

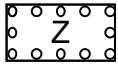
## 7. PLANUNGEN; NUTZUNGSREGELUNGEN; MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE, UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



### 7.1 Pflanzstreifen an der Urbanstraße

Innerhalb des festgesetzten Streifens entlang der Urbanstraße sind einheimische Sträucher (Pflanzqualität: Strauch 2 x v, Höhe 100-150cm, mindestens 1 Strauch / 5 qm) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Dieser Pflanzstreifen darf je Grundstück nur für Zugänge sowie für Zufahrten zu Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen auf eine Breite von maximal 50% der straßenseitigen Grundstückslänge unterbrochen werden.



### 7.2 Pflanzstreifen an der Stauferstraße und der Urbanstraße

Innerhalb des festgesetzten Streifens entlang der Urban- und Stauferstraße sind einheimische Sträucher (Pflanzqualität: Strauch 2 x v, Höhe 100-150cm, mindestens 1 Strauch / 5 qm) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Dieser Pflanzstreifen darf je Grundstück für Zugänge sowie für Zufahrten, Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen auf einer Breite von maximal 50% der straßenseitigen Grundstückslänge unterbrochen werden.

### 7.3 Pflanzgebot von Bäumen ohne festen Standort

Im den Allgemeinen Wohngebieten sind je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum 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 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 in der Anlage. Die Bäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Vorhandene Laubgehölze mit entsprechender Pflanzqualität können auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

### 7.4 Verwendung insektenschonender Straßenbeleuchtung

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. Die maximale Höhe der Masten ist auf 6 m zu beschränken.

### 7.5 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 monokristaline Module aus mattem Strukturglas zu verwenden.

### 7.6 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 Dachterrassen und Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.

7.7 Erdüberdeckung von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen

Tiefgaragen und sonstige unterirdische Gebäudeteile sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,6 m, im Bereich von Pflanzungen:

- kleinkroniger Bäume von mindestens 0,8 m
- mittelkroniger Bäume von mindestens 1,2 m

zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Terrassen und Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.

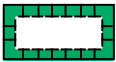
7.8 Artenschutz

Rodungen sind 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.

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.

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 Umgrenzung von Flächen mit Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Massnahmenziel: Erhalt des naturnahen Gehölzbestands (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

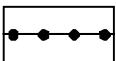
In den gekennzeichneten Bereichen sind nachfolgende Nutzungsregelungen und Massnahmen festgesetzt:

Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm und Baumgruppen, wenn wenigstens ein Stamm einen Umfang von mindestens 50cm, gemessen 100cm über Erdboden, hat, sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Für Nachpflanzungen sind standortgerechte, heimische Baumarten zu verwenden.

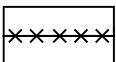
## 8. SONSTIGE PLANZEICHEN



8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)



8.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und/oder Maß der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)



8.3 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen in Bezug auf die Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 4 und 16 Abs. 5 BauNVO)



8.4 Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB)  
Innerhalb der festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt nicht zulässig.

8.5 Geländeanpassung an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenbaukörpers sind in den an die Straßenverkehrsfläche angrenzenden privaten Grundstücksflächen unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einem Streifen mit einer Tiefe von 0,8-1,0 m zulässig.

## C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

### 1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 LBO)

- SD/WD/PD  
25°- 45°\*  
\* beispielhaft
- 1.1 Dachform und Dachneigung in Grad  
Satteldach / Walmdach / Pultdach  
Dachneigung in Grad  
Die Dachformen und Dachneigungen der Hauptdächer von Hauptbaukörpern sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplans festgesetzt.  
Abweichend davon sind im Plangebiet Flachdächer und Dachterrassen 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 Fassaden- und Dachgestaltung  
Für die Fassaden und Dachgestaltung sind glänzende Materialien und grelle Farben sowie verspiegelte Glasflächen unzulässig. Als verspiegelte Glasflächen gelten Glasflächen, die einen Außenreflexionsgrad von mehr als 15% aufweisen.
- 1.3 Dachaufbauten  
Nach §74 Abs.1 Nr.1 LBO gelten als Dachdurchbrechungen: Dachaufbauten (z.B. Dachgauben, Widerkehre, Zwerchgiebel, Treppenräume, Aufzugsüberfahrten usw.), Dacheinschnitte (z.B. Balkone, Loggien) sowie sonstige Dachdurchbrechungen der Dachflächen. Sie sind bei Einhaltung folgender Maße zulässig:
- Mit einer Gesamtlänge von 60 % der jeweiligen Gebäudelänge (Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand); eine Gesamtlänge von 70 % der jeweiligen Gebäudelänge, wenn ein Mindestabstand zum First von 2,50 m,
  - je Dachfläche nur eine Form von Dachaufbauten, eine Form von Dacheinschnitten und eine Form Dachdurchbrechungen für Erschließungskerne
  - ein Mindestabstand zum First von 0,80 m,
  - ein Mindestabstand zum Ortgang von 1,00 m (Außenkante Außenwand),
  - ein Mindestabstand zu Kehlen und Graten von 1,00 m (horizontal gemessen),
  - ein Mindestabstand zwischen Dachaufbauten von 1,00 m (Außenkanten) und
  - die traufseitige Wandhöhe von 2,70 m über der Rohfußbodenhöhe des betroffenen Raumes eingehalten wird.
- Abweichungen von den vorgenannten Maßen sind im Einzelfall ausnahmsweise möglich, wenn dadurch eine offensichtlich bessere gestalterische Lösung ermöglicht wird. Die Voraussetzungen hierfür können insbesondere bei Bestandsgebäuden vorliegen, wenn die bestehende Dachlandschaft ergänzt oder die Fassadengliederung im Dach fortgeführt werden soll. Die Voraussetzungen für eine Abweichung vom Mindestabstand zum Ortgang können außerdem vorliegen, wenn durch die bestehende Dachkonstruktion die vorgenannten Maße nicht eingehalten werden können.

## 2. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 74 Abs. 1 LBO)

### 1.1 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

### 1.2 Einfriedungen

Einfriedungen im Bereich von Sichtfeldern sind bis zu 0,80m zulässig.

Pflanzungen von Einfriedungen aus Hecken haben einen Abstand von 0,50m zum öffentlichen Verkehrsraum einzuhalten.

## D KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

### 1.1 Füllschema der Nutzungsschablone (Planungsrechtliche Festsetzungen):

| Planungsrechtliche Festsetzungen |   |
|----------------------------------|---|
| 1                                | 2 |
| 3                                | 4 |
| 5                                | 6 |

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 3 Höchstzulässige Geschossfläche (GFZ)
- 4 Bauweise
- 5 Höchstzulässige Wandhöhe (WH)
- 6 Höchstzulässige Gebäudehöhe (GH)

### 1.2 Füllschema der Nutzungsschablone (Örtliche Bauvorschriften):

| Örtliche Bauvorschriften |
|--------------------------|
| 1                        |
| 2                        |

- 1 Dachform
- 2 Dachneigung

### 1.3 Ordnungswidrigkeiten

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

### 1.4 Energieeinsparung

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

#### 1.5 Baugrunduntersuchung und Beweissicherungsverfahren

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Illmensee-Formation unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

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. Ebenso wird empfohlen Beweissicherungsverfahren durchzuführen.

#### 1.6 Archäologische Denkmalpflege

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 (Dr. D.Schmid; 07071/ 757-2415; doris.schmid@rps.bwl.de) anzuzeigen. 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. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. 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.

#### 1.7 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

#### 1.8 Hangwasser

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

#### 1.9 Einleitung in den Mischwasserkanal

Bei einer Einleitung in einen Mischwasserkanal 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 m<sup>3</sup> Stauvolumen für 100 m<sup>2</sup> befestigte Fläche verwendet werden.

### 1.10 Versickerung

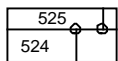
Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist wegen der Hanglage nicht möglich.

### 1.11 Bodenschutz

Das Plangebiet liegt an einem Hang.

Deshalb wird darauf hingewiesen, dass es bei Änderung des Reliefs und Einschnitten in den Hang zu Hanginstabilitäten, Austritten von Hangwasser und erhöhter Erosion kommen kann. Die anstehenden Gesteine neigen in Hanglage zu Rutschungen. Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Für den Umgang mit kulturfähigem Boden (Oberboden und kulturfähiger Unterboden) wird auf die Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“ hingewiesen: <http://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/2799323/Flyer-Bodenschutz-beimBauen.pdf>. Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit- Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

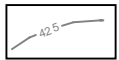
## E PLANUNTERLAGE



1. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



2. Haupt- / Nebengebäude, Bestand

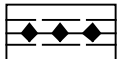


3. Höhenlinie mit Höhenangabe in m ü. NN.

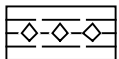


4. Höhenpunkte mit Höhenangaben in m ü. NN

\* beispielhaft



5. Unterirdische Hauptleitung mit Schutzstreifen, hier: Wasser



6. Unterirdische Hauptleitung mit Schutzstreifen, hier: Gas

Koordinatensystem: Gauß-Krüger  
Höhensystem: DHHN12 - Höhenstatus 130

Hinweis: Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist unverbindlich.

## F ANLAGE

### Pflanzliste

Pflanzung von mittelkronigen Bäumen und Obstgehölzen: Pflanzqualität: mindestens Hochstamm, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm; Obstgehölze: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916.

|                                  |                                       |
|----------------------------------|---------------------------------------|
| Acer platanoides auch i. S.      | Spitzahorn auch in Sorten             |
| Acer campestre auch i. S.        | Feldahorn auch in Sorten              |
| Amelanchier arborea 'Robin Hill' | Felsenbirne                           |
| Carpinus betulus                 | Hainbuche                             |
| Fagus sylvatica                  | Gemeine Buche                         |
| Juglans regia                    | Walnuß                                |
| Malus sylvestris                 | Holzapfel                             |
| Malus dom.                       | Obstgehölz Apfel in regionalen Sorten |
| Prunus avium                     | Vogelkirsche                          |
| Quercus robur auch i. S.         | Stieleiche                            |

Aufgestellt:  
Ravensburg, den 16.12.2019/14.05.2020/13.08.2020  
Stadtplanungsamt / Schmid

gez. Herrling

Herrling