

Stadt Ravensburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
inkl. Vorhaben- und Erschließungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften

„Areal zwischen Wangener- und Holbeinstraße“

Vorentwurf vom 10.04.2019

Textteil

Inhaltsverzeichnis

Rechtsgrundlagen
Textliche Festsetzungen mit Planzeichenerklärung
A Planungsrechtliche Festsetzungen
B Örtliche Bauvorschriften (§ 74 Abs. 7 LBO)
C Nachrichtliche Übernahme
D Hinweise
E Planunterlage
F Anhang
G Anlage

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanzV)	vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 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 Art. 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
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 zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Ravensburg, Stadtplanungsamt eingesehen werden.

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan. Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ZULÄSSIGE VORHABEN (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3 und 3a BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Vorentwurf vom 10.04.2019 ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Grundlage des für den Satzungsbeschluss abgeschlossenen Durchführungsvertrages.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



*beispielhaft

2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet 1 – (WA1) sind zulässig (§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m § 4 Abs. 3 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO):

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

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden im Allgemeinen Wohngebiet 1 – (WA1) folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Im Allgemeinen Wohngebiet 2 – (WA2) sind zulässig (§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet 2 – (WA2) folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden im Allgemeinen Wohngebiet 2 – (WA2) folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.



2.2 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



Flächen für den Gemeinbedarf, hier „sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.

Versorgungsanlagen (z.B. Technikzentrale Nah-/Fernwärmenetz) sind ebenfalls zulässig.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

0,4*

* beispielhaft

3.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16 Abs. 2 Nr. 1 u. 19 Abs. 1 u. 4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA2) darf die zulässige Grundflächenzahl durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und 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.

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

1,3 3.2 Höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) (§§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und 20 Abs. 2 BauNVO)

max. GH =
517,60*
* beispielhaft

3.3 Höchstzulässige Gebäudehöhe (max. GH) (§§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die höchstzulässige Gebäudehöhe (max. GH) ist festgesetzt in m ü. NN und wird an der Oberkante Attika gemessen.

Untergeordnete Gebäudeteile und technische Aufbauten (wie z.B. Zu- und Ablufteinrichtungen, Treppenhäuser, etc.) mit Ausnahme der unten aufgeführten Anlagen sind mit einer Höhe von maximal 3,00 m auf Dachflächen von Hauptgebäuden (vertikal gemessen) zulässig. Eine Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhe (max. GH) mit diesen ist zulässig.

Aufzugsüberfahrten sind mit einer Höhe von maximal 4,00 m auf Dachflächen von Hauptgebäuden (vertikal gemessen) zulässig. Eine Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhe (max. GH) mit diesen ist zulässig.

Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung sind mit einer Höhe von maximal 1,20 m auf Dachflächen von Hauptgebäuden (vertikal gemessen) zulässig. Eine Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhe (max. GH) mit diesen ist zulässig.

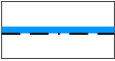
Umwehrungen und Absturzsicherungen sind mit einer Höhe von maximal 1,50 m auf Dachflächen von Hauptgebäuden (vertikal gemessen) zulässig. Eine Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhe (max. GH) mit diesen ist zulässig.


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

o / a 4.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

o: offene Bauweise, zulässig sind nur Einzelhäuser

a: abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenschränkung

 4.2 Baugrenze (§ 9 Abs. 3 BauGB und § 23 BauNVO)

 4.3 Baugrenze unterirdisch (§ 9 Abs. 3 BauGB und § 23 BauNVO)

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN, FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 23 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

5.1 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze und Baugrenze unterirdisch) zulässig.

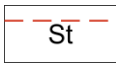
5.2 Carports und oberirdische Garagen

Carports und oberirdische Garagen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

5.3 Stellplätze

Im allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA2) sind Stellplätze und zugehörige Nebeneinrichtungen nur unterhalb der Geländeoberfläche in Garagengeschossen oder Teil-Garagengeschossen (Tiefgaragen) zulässig. In Teil-Garagengeschossen sind auf maximal 90 % der Fläche Stellplätze zulässig.

Ausnahmsweise sind im allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA2) 10 % der notwendigen Stellplätze in Form von offenen Stellplätzen auf Flächen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmsweise können hier zudem zusätzliche offene Stellplätze für einen bestimmten begrenzten Nutzerkreis (z.B. Behindertenstellplätze) zugelassen werden.



Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sind offene Stellplätze (St) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den hierfür festgesetzten Flächen (St) zulässig.

5.4 Flächen für Nebenanlagen

Im allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA2) sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Mülleinhausungen und überdachte Fahrradabstellplätze sowie Ver- und Entsorgungsanlagen.

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, auch auf Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



Innerhalb der gem. Planeintrag gekennzeichneten Fläche ist eine unterirdische bauliche Nutzung zwischen *xxx,xx m.ü.NN* bis *xxx,xx m ü. NN* (abhängig von der tatsächlichen Höhenlage des Triebwerkskanals) nicht zulässig.

Angabe der Höhenlage folgt zum BP-Planstand-Entwurf.

7. VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



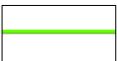
7.1 Öffentliche Verkehrsflächen



7.2 Öffentliche Verkehrsfläche als Begleitfläche



7.3 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg



7.4 Straßenbegrenzungslinie



7.5 Ein- und Ausfahrtsbereich Tiefgarage

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche Tiefgarage können um bis zu 5 m parallel zur Straße verschoben werden.



7.6 Aufteilung Verkehrsfläche z.B. Fahrbahn gem. Richtlinien

8. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8.1 Öffentliche Grünfläche als „Sicherung der Gehölzstrukturen“

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sicherung der Gehölzstrukturen“ sind:

- naturnahe Erholungsbereiche,
- Sicherungsflächen für bestehende Gehölze und zu schaffende Gehölz- und Wiesenflächen,
- Flächen und Maßnahmen aufgrund artenschutzrechtlicher Belange,
- Oberflächenentwässerung,
- Versorgungseinrichtungen (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation, etc.)

zulässig.

9. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und b BauGB)

9.1 Erhalt und Sicherung der naturnahen Gehölzstrukturen

Vorhandene flächige Gehölzstrukturen sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Bäume mit einem Stammumfang größer 80 cm sind zu erhalten. Die Herausnahme jüngerer Gehölze zur Förderung vorhandener Einzelbäume ist zulässig. Für Nachpflanzungen zur Verjüngung des Gehölzbestandes sind einheimische standortgerechte Arten zu wählen. Für die Pflanzungen sind Arten der Pflanzliste zu verwenden (s. Anlage Pflanzliste). Nadelgehölze und Laubgehölze mit panaschierten Blättern sind nicht zulässig.

9.2 Pflanzzwang von Bäumen mit festem Standort

Gemäß Eintragung im Lageplan sind standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm (STU 18-20 cm) und / oder Obstbäume mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm (STU 12-14 cm), gemessen in 1,0 m Höhe und / oder standortgerechte Solitär-Laubbäume 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 im Anhang. Abweichungen um bis zu 5 m vom festgesetzten Standort sind zulässig. Die Bäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Eine Konkretisierung und Festlegung der Standorte folgt zum Bebauungsplanstand Entwurf.

9.3 Trennsystem

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Das anfallende häusliche Schmutzwasser sowie das verschmutzte Niederschlagswasser der Verkehrsflächen sind in den Schmutzwasserkanal abzuleiten. Das Niederschlagswasser der Dachflächen sowie der privaten Hof- und Wegflächen ist auf den privaten Grundstücken durch geeignete Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung) zurückzuhalten und dann gedrosselt in den Triebwerkskanal bzw. in den Regenwasserkanal in der Holbeinstraße und/oder in den Stadtbach / Wangener Straße abzuleiten.

Eine Konkretisierung der Entwässerungskonzeption erfolgt zum Bebauungsplanstand Entwurf.

9.4 Minderung des Metallgehalts im Niederschlagswasser

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

9.5 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, Pflaster o.ä.

9.6 Dachbegrünung

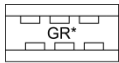
Flachdächer von Hauptgebäuden (0° - 3°) sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,10 m zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind ausschließlich Dachterrassen und Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.

Anstelle der Dachbegrünung ist auch die Anlage von Dachgärten zulässig.

9.7 Erdüberdeckung von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen

Tiefgaragen und sonstige unterirdische Gebäudeteile sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,60 m, im Bereich von Baumpflanzungen von mindestens 0,80 m zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Terrassen, Flächen für technischen Aufbauten sowie Wege- und Platzflächen. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.

10. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



* beispielhaft

Gemäß Eintragung im Lageplan ist

- innerhalb der Fläche „GR1“ ein mindestens 2,00 m breiter Korridor mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten,
- innerhalb der Fläche „GR1/FR“ ein mindestens 3,00 m breiter Korridor mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit und einem Fahrrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und haushaltsnaher Dienstleister und Handwerker zu belasten,
- innerhalb der Fläche „GR2/FR“ ein mindestens 3,00 m breiter Korridor mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger und einem Fahrrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und haushaltsnaher Dienstleister und Handwerker zu belasten,
- die Fläche „LR“ mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Ravensburg und der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

11. DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDEN SCHUTZFLÄCHEN UND IHRE NUTZUNG, DIE FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

11.1 Passiver Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109-1

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sind ausreichend gegen Außenlärm zu schützen. Der erforderliche passive Schallschutz (erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm) ist gemäß DIN 4109-1 zu bemessen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt des Errichtens des Bauwerks.

Eine Konkretisierung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen erfolgt zum Bebauungsplanstand Entwurf.

11.2 Lüftungseinrichtungen für Schlafräume

Für alle Schlafräume an Gebäudefassaden mit nächtlichen Beurteilungspegeln von über 50 dB(A) sind schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen (wie bspw. Außendurchlasselemente / passive Druckdifferenzlüfter) zu installieren, die den erforderlichen Mindestraumluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen.

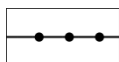
Eine Konkretisierung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen erfolgt zum Bebauungsplanstand Entwurf.

12. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS

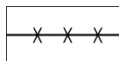
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

12.1 Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sind auf den privaten Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenunterbauten bis maximal xx m Tiefe festgesetzt. *(Angabe folgt zum Bebauungsplanstand Entwurf).*

13. SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN



13.1 Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO) und Bauweise



13.2 Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)



13.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB, § 12 Abs. 3 BauGB)

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 ABS. 7 LBO)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

FD / 0° - 3°

1.1 Dachform und Dachneigung

Die Dachform und Dachneigung (in Grad) der Hauptdächer von Hauptbaukörpern sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplans vorgeschrieben.

1.2 Fassadengestaltung

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

2. WERBEANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

2.1 Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

3. ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN UND GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Gestaltung der unbebauten Fläche

Die unbebauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

3.2 Einfriedungen

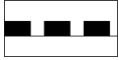
Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als lebende Einfriedungen bis 1,5 m Höhe zulässig (Arten gem. Pflanzliste in der Anlage). Im Bereich von Sichtfeldern (Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten) sind Einfriedungen auf 80 cm Höhe zu reduzieren. In den lebenden Einfriedungen ist ein Drahtzaun zulässig; die Höhe des Zaunes darf die jeweils zulässige Höhe der lebenden Einfriedung nicht überschreiten.

4. STELLPLATZVERPFLICHTUNG (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO und der „Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in der Stadt Ravensburg“ gilt folgende Stellplatzverpflichtung:

Die Festlegung des Stellplatzschlüssels erfolgt in Abhängigkeit des Mobilitätskonzepts zum Bebauungsplanstand Entwurf.

5. SONSTIGE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN



5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der örtlichen Bauvorschriften

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

D

1. Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG
Ehemaliger Gewerbebach („Flattbach“ / „Flappach“)

D HINWEISE

1. Füllschema 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 Gebäudehöhe

2. Füllschema Nutzungsschablone örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften
1

- 1 Dachform / Dachneigung

3. Archäologische Denkmalpflege (§ 20 DSchG)

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. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Durch das Plangebiet verläuft der verdolte Stadtbach, der gem. § 2 DSchG als Kulturdenkmal „Ehemaliger Gewerbebach („Flattbach“ / „Flappach“)" geschützt ist. Eine Unterbauung bzw. eine Überbauung mit Wegen darf zu keiner Beschädigung des Kanals führen.

Der ältere Verlauf des Kanals (Mühlkanal des Flattbachs) wurde archäologisch sondiert. Der ehemalige Mühlkanal konnte nicht mehr eindeutig festgestellt werden. Dieser wurde wohl schon im Zuge des Fabrikbaus entfernt.

4. Bodenschutz

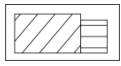
Mit Boden muss sparsam und schonend (fachgerecht) umgegangen werden, Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind zu vermeiden (§§ 1a Abs. 2 und 3, 202 BauGB, § 1, 2 und 7 BBodSchG). Hierauf ist bei Bodenarbeiten zu achten. Auf die Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“ wird verwiesen: <https://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/2799323/Flyer-Bodenschutz-beimBauen.pdf>

5. Artenschutzmaßnahmen

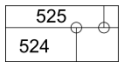
Rodungen und die Freiräumung der Baufelder sind ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis einschließlich Februar durchzuführen.

E PLANUNTERLAGE

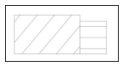
Die verwendete Plangrundlage ist auf dem Stand Januar 2018



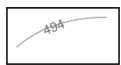
1. Bestehende Gebäude



2. Bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummern



3. Abgängige Gebäude



4. Vorhandenes Gelände (Höhenschichtlinien) in m ü. NN



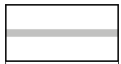
5. Geplante Höhenlage Gelände in m ü. NN



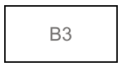
6. Geplante Höhenlage Verkehrsfläche in m ü. NN



7. Vorschlag Straßenaufteilung (unverbindlich)



8. Geplante Stützmauer Wangener Straße



9. Gebäudebezeichnung

F ANHANG

1. Pflanzenliste
Pflanzenliste folgt zum Bebauungsplanstand Entwurf.

G ANLAGE

1. **Begründung**
2. **Geotechnischer Untersuchungsbericht** Rinker Areal, Ravensburg Holbeinstraße, Dr. – Ing. Georg Ulrich – Geotechnik GmbH, Leutkirch, 24.02.2016
3. **Orientierende Untergrunduntersuchung** der Fläche Holbeinstraße 40, Ravensburg, Berghof Analytik + Umweltengineering GmbH, Ravensburg, 29.02.2016
4. **Orientierende Bausubstanzuntersuchung** der Fläche Holbeinstraße 40, Ravensburg, Berghof Analytik + Umweltengineering GmbH, Ravensburg, 12.04.2016
5. **Vorläufige artenschutzrechtliche Beurteilung** des „Rinker-Areals“ Ravensburg (Lkrs. RV), Wilfried Löderbusch, Diplombiologe, Büro für Landschaftsökologie, Markdorf, Oktober 2016
6. **Nachtrag zur artenschutzrechtlichen Beurteilung** des „Rinker-Areals“ Ravensburg (Lkrs. RV), Wilfried Löderbusch, Diplombiologe, Büro für Landschaftsökologie, Markdorf, Juli 2017

7. **Verkehrsgutachten** zur Neubebauung des Rinker-Areals in Ravensburg, BrennerPlan GmbH, Planungsgesellschaft für Verkehr, Stadt und Umwelt, Stuttgart, August 2016
8. Lärmschutz Rinker-Areal Ravensburg, **Schalltechnische Untersuchung** zur Entwicklung des Gewerbegebiets Rinker-Areal in ein Wohngebiet, Dipl.-Ing. (FH) Manfred Spinner, ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, November 2016
9. **Bestandserhebung Klima** zu der geplanten Überbauung des Rinker Areals in Ravensburg sowie Empfehlungen für den Architekturwettbewerb, iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG, Freiburg, 12. Mai 2017