

---

**Bebauungsplan:**

**"GEWERBEGEBIET KARRER NORD" UND DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN HIERZU**

---

Fassung vom: 20.01.2025 / 05.05.2025

Reg.-Nr.: E105  
Urkunde

---

**Verfahrensvermerke**

---

**Satzung der Stadt Ravensburg über den  
Bebauungsplan "Gewerbegebiet Karrer Nord"  
mit folgenden Bestandteilen:**

Teil I: "Zeichnerischer Teil" M 1:1.000 i.d.F. vom 20.01.2025 / 05.05.2025

Teil II: "Planungsrechtliche Festsetzungen" i.d.F. vom 20.01.2025 / 05.05.2025

**sowie über die örtlichen Bauvorschriften hierzu:**

Teil I: "Zeichnerischer Teil" M 1:1.000 i.d.F. vom 20.01.2025 / 05.05.2025

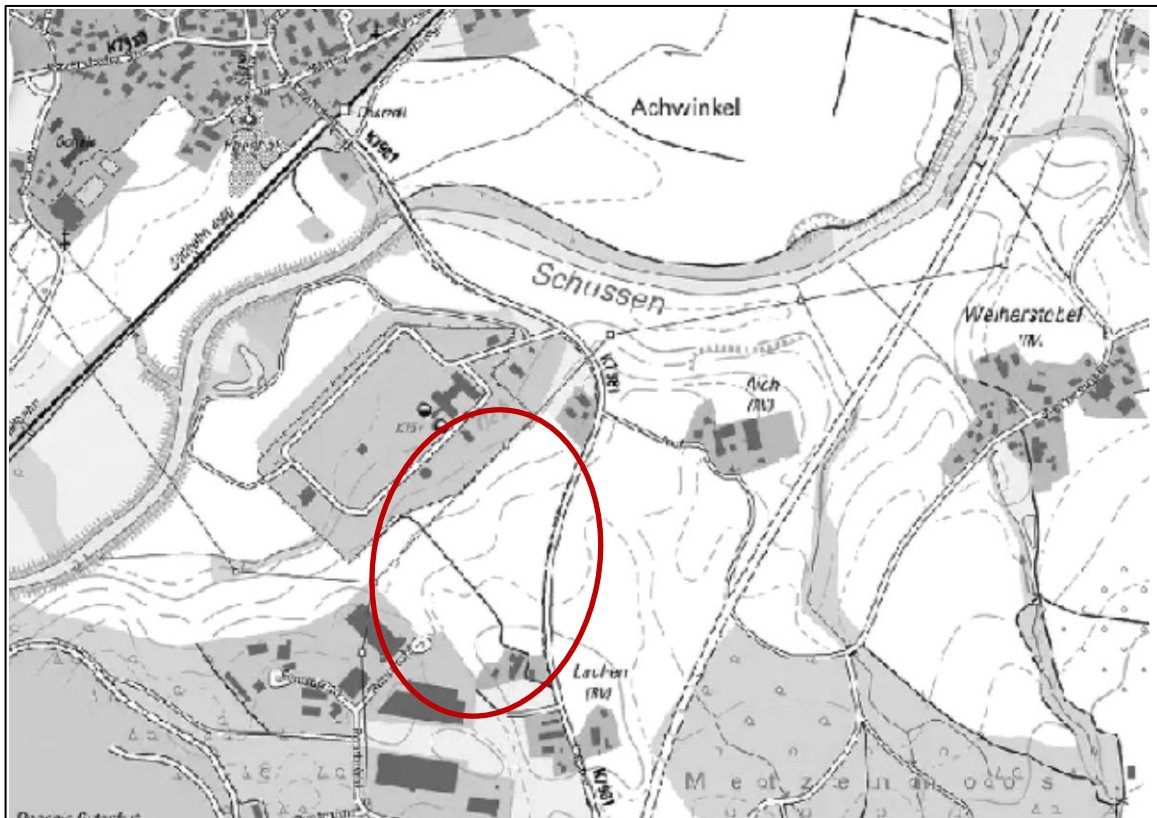
Teil II: "Örtliche Bauvorschriften" i.d.F. vom 20.01.2025 / 05.05.2025

---

**Begründung (inkl. Umweltbericht)**

---

**Übersichtskarte**



## Verfahrensvermerke

- |  |                                  |
|--|----------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss   | am 16.05.2022                    |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB  | am 21.05.2022                    |
| 3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung  | am 21.05.2022                    |
| 4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung  | vom 30.05.2022<br>bis 01.07.2022 |
| 5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange                                      | vom 17.05.2022<br>bis 17.06.2022 |
| 6. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss                        | am 05.02.2025                    |
| 7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung   | am 15.02.2025                    |
| 8. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 20.01.2025 mit Begründung vom 20.01.2025 gem. § 3 Abs. 2 BauGB | vom 24.02.2025<br>bis 28.03.2025 |
| 9. Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  | vom 24.02.2025<br>bis 28.03.2025 |
| 10. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO  | am 29.09.2025                    |
| 11. Ausfertigung erfolgt   | am 01.10.2025                    |

Ravensburg, den 02.10.2025

gez.  
(BÜRGERMEISTER, Bastin)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am

11.10.2025 Ravensburg, den 13.10.2025

gez.  
(AMTSLEITER, Herrling)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den .....

.....  
(STADTPLANUNGSAMT, Selimovic)

# **SATZUNG DER STADT RAVENSBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET KARRER NORD" SOWIE ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN HIERZU**

Der Gemeinderat der Stadt Ravensburg hat am 29.09.2025 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Karrer Nord“ sowie die örtlichen Bauvorschriften hierzu unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. November 2024 (GBl. Nr. 98).

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil M 1:1000 i.d.F. vom 20.01.2025 / 05.05.2025

## **§ 2 Bestandteile**

a) Die Satzung über den Bebauungsplan besteht aus:

Teil I: "Zeichnerischer Teil M 1:1000 i.d.F. vom 20.01.2025 / 05.05.2025"

Teil II: "Planungsrechtlichen Festsetzungen i.d.F. vom 20.01.2025 / 05.05.2025"

b) Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften besteht aus:

Teil I: "Zeichnerischer Teil M 1:1000 i.d.F. vom 20.01.2025 / 05.05.2025"

Teil II: "Örtliche Bauvorschriften i.d.F. vom 20.01.2025 / 05.05.2025"

## **§ 3 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Karrer Nord" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Ravensburg, ausgefertigt am 01.10.2025

gez.

Oberbürgermeister Dr. Rapp

## TEXTTEIL MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (insb. Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN Vorschriften) können bei der Stadt Ravensburg, Stadtplanungsamt, eingesehen werden.

Die jeweils rechtsverbindlichen Werte zu den in der Legende als beispielhaft gekennzeichneten Werten ergeben sich aus den Eintragungen bzw. aus den Typenschablonen auf dem Zeichnerischen Teil. In deren Ergänzung wird Folgendes festgesetzt bzw. vorgeschrieben:

### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

*Teil II der Satzung über den Bebauungsplan*

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

GE

##### 1.1 Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO

Es sind gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO folgende nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein bzw. nach § 8 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bzw. bestimmte Arten baulicher oder sonstiger Anlagen unzulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Einzelhandelseinrichtungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.

GEE

##### 1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) § 8 BauNVO

Es sind gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO folgende nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein bzw. nach § 8 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bzw. bestimmte Arten baulicher oder sonstiger Anlagen unzulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Speditionsbetriebe nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Einzelhandelseinrichtungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO mit Ausnahme des Verkaufs von selbst hergestellten oder eingekauften Waren auf einer untergeordneten Fläche bis zu 50 m<sup>2</sup> durch Betriebe des Handwerks.

Die übrigen Nutzungen sind gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nur zulässig, soweit diese das Wohnen nicht wesentlich stören. Nicht erheblich belästigende Nutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Nachbarschaftsverträglichkeit sichergestellt ist.

#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

0,7\*

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

\*beispielhaft

10\*

##### 2.2 Höchstzulässige Baumassenzahl (BMZ) §§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und 21 Abs. 1 BauNVO

\*beispielhaft

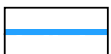
HbA  
450m ü. NHN\*  
\*beispielhaft

- 2.3 Höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) in m ü. NHN § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO  
Die höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen ist festgesetzt in m ü. NHN. Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur maximalen Höhe des Hauptgebäudes liegen, ist die maximale Höhe des jeweiligen Gebäudes für den Einzelfall zu ermitteln. Dies erfolgt durch lineare Interpolation entsprechend den in den jeweiligen Festsetzungsbereichen liegenden Anteilen des Gebäudes (Grundflächen im Sinne des §16 BauNVO).

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

a

- 3.1 Abweichende Bauweise (a) § 22 Abs. 4 BauNVO  
Es sind Gebäude ohne Längenbeschränkung zulässig.



- 3.2 Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

### 4. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 4.1 Die als Leitungsrechte 'LR 1.1' und 'LR 1.2' festgesetzten Flächen sind von Bebauung freizuhalten. Im Baugenehmigungsverfahren können in Abstimmung mit dem Versorgungsträger ausnahmsweise bauliche Nutzungen zugelassen werden.

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

Hinweis: Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich und wird von der Stadt im Rahmen der Ausführungsplanung konkretisiert.



- 5.1 Öffentliche Verkehrsflächen



- 5.2 Öffentliche Verkehrsfläche als Begleitfläche



- 5.3 Straßenbegrenzungslinie

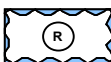
- 5.4 Ein- und Ausfahrt

In den Gewerbegebieten GE und GEe sind je Grundstück maximal zwei Zufahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die Breite aller Zufahrten darf addiert 10 m nicht übersteigen.



- 5.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### 6. Flächen zur Rückhaltung und Behandlung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)



- 6.1 Retentionsbecken

## 6.2 Naturnahe Niederschlagswasserbewirtschaftung (M1)

Das Niederschlagswasser, das auf den öffentlichen Verkehrsflächen sowie auf den stark mit Lkw befahrenen gewerblichen Hofflächen anfällt, ist in den bestehenden Mischwasser-Stauraumkanal einzuleiten und anschließend dem Klärwerk zuzuführen.

Das auf den Dachflächen sowie den befestigten (nicht vom Lkw-Verkehr betroffenen) Freiflächen der gewerblichen Baugrundstücke anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist in das öffentliche Regenwasserkanalnetz einzuleiten und den öffentlichen Retentionsanlagen zuzuführen.

## 6.3 Niederschlagswasserbehandlung

Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich (siehe geologisches Gutachten vom 16.08.2024).

Das anfallende Niederschlagswasser (Dach- sowie wenig belastetes Oberflächenwassers) der privaten Flächen wird in einem zentralen Retentionsbecken gespeichert und mit einer Drosselwassermenge von 15 l/s\*ha (Hanglage 20 l/s\*ha) dem Regenwasserkanal (DWA-ATV, A 117) zugeführt.

Die Dachflächen sind mit einem extensiven Gründach auszuführen. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.

Schädliche Verunreinigungen des abzuleitenden Niederschlagswassers oder eine Vermischung mit Schmutzwasser sind unzulässig.

Das Ableiten von Grundwasser durch Drainagen über die Schmutz- und Regenwasserkanalisation ist ohne gesonderte wasserrechtliche Genehmigung grundsätzlich unzulässig.

Auf Flächen, welche in einen Vorfluter / Regenwasserkanal entwässern, sind Reinigungsarbeiten z.B. Fahrzeugwäsche oder Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nicht zulässig. Das Ableiten von Schicht- und Grundwasser durch Drainagen über die Schmutz- und Regenwasserkanalisation ist ohne gesonderte wasserrechtliche Genehmigung grundsätzlich unzulässig.

# 7. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB)



## 7.1 Öffentliche Grünfläche



## 7.2 Zweckbestimmung: Gebiets-/ ein- und durchgrünung als Kompensation

# 8. GEH-/ FAHR UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



## 8.1 Mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche 'LR 1.1' (Schutzstreifen entlang der Hochspannungsleitung) sowie 'LR 1.2' (Revisionsfläche um den Masten)



## 8.2 Mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche 'LR 2'

# 9. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 24, 25a und b BauGB)

Hinweis: Die Nummerierung in den Klammern bezieht sich auf den Umweltbericht

## 9.1 Gehölzschutz und Gehölzpflege

Die Gehölze sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Gehölze sind während der Baumaßnahme gemäß DIN 18920, R

SBB 2023 sowie den ZTV Baumpflege in der jeweils aktuellen Fassung zu schützen. Zum Schutzgegenstand zählt insb. der Wurzelschutzbereich.

## 9.2 Gehölzpflanzungen (V6)

Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte Gehölzarten gemäß der Pflanzlisten I bis III im Anhang zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen sowie die Verwendung von Gehölzarten, die als Überträger der Feuerkrankheit gelten, ist unzulässig.

Für alle anzupflanzenden Gehölze sind standortgerechte Pflanzen folgender Qualitäten (gem. den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen Teil 1 und 2 der FLL-Richtlinie sowie DIN 18916) zu verwenden:

Straßenbaum	Solitär, 4x verpflanzt
Wuchsklasse I:	Hochstamm oder Solitär, 3 x verpflanzt, mind. 18 - 20 cm Stammumfang, 300 - 400 cm Höhe
Wuchsklasse II o. III:	Hochstamm oder Solitär, 3 x verpflanzt, 18 - 20 cm Stammumfang, 250 - 350 cm Höhe
Obstbäume:	Hochstamm, 2 x verpflanzt, 7 - 8 cm Stammumfang
Sträucher:	2 x verpflanzt, mind. 125 – 150 cm Höhe

Die Baumscheiben der anzupflanzenden Bäume sind mit durchwurzelbarem / kulturfähigem Substrat herzustellen und müssen eine Grundfläche von mindestens 12,5 m<sup>2</sup> aufweisen. Mindestens 6 m<sup>2</sup> der Baumscheibe sind dabei vollständig von Versiegelung freizuhalten und zu begrünen, die übrigen Flächen sind dauerhaft wasserdurchlässig (z.B. Rasenfugenpflaster) und unter Anwendung eines fachgerechten, verdichtungsfähigen Baumsubstrates herzustellen. Der Stammbereich und die offenen Baumscheiben sind bei Gefährdung durch geeignete Maßnahmen vor dem Befahren zu schützen.

Vorhandene standortgerechte Gehölze mit dem Pflanzgebot entsprechender Qualität können auf die Zahl der zu pflanzenden Gehölze angerechnet werden.



## 9.3 Erhaltung von 5 Bestandsbäumen (V1)

Die im zeichnerischen Teil entsprechend gekennzeichneten drei Apfelbäume sowie die Kirsche und die Esche im südlichen Geltungsbereich sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig durch die Pflanzung regionaltypischer Obsthochstämme oder mittelkroniger Laubbäume aus der Pflanzliste II zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung kann an anderer Stelle auf demselben Grundstück erfolgen.



## 9.4 Erhaltung der Baumstämme mit holzbewohnenden Käferarten (V5)

Die neun im zentralen Plangebiet stehenden Obstbäume sind unter Aufsicht einer ökologischen Baubegleitung zu fällen. Stämme mit Mulmhöhlen bzw. mit Vorkommen holzbewohnender Käferarten sind nach Angaben der ökologischen Baubegleitung gesondert zu behandeln und entweder senkrecht oder liegend zu verräumen und dauerhaft am neuen Standort zu belassen.



## 9.5 Anlage von dichten Gehölzstrukturen als Kompensation, Biotopverbund und Eingrünung (K1)

Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend der Eintragungen Maßnahmenplan zum Umweltbericht mit Bäumen und freiwachsenden Laubhecken aus Laubsträuchern gemäß Pflanzlisten II und III zu bepflanzen (Pflanzqualität entsprechend V6).

Die Grünflächen sind durch Einsaat einer kräuterreichen Saatgutmischung gesicherter gebietsheimischer Herkunft artenreichen Extensivwiesen zu entwickeln. Die Flächen sind hierfür zweimal jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzufahren. Auf Düngung ist zu verzichten.

Bauliche Anlagen, mit Ausnahme von wasserdurchlässig ausgeführten Wegen, Bänken und dem bestehenden Strommast, sowie die Installation von Beleuchtungsanlagen sind nicht zulässig.



## 9.6 Pflanzgebot von Bäumen mit festem Standort (M8)

Gemäß Eintragung im Lageplan sind standortgerechte Bäume gemäß der Pflanzliste I im Anhang zu pflanzen. Abweichungen um bis zu 10 m vom festgesetzten Standort sind zulässig.

- 9.7 Pflanzgebot von Bäumen auf privaten Baugrundstücken (M9)  
 Je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum der Wuchsklasse I oder II zu pflanzen (s. Pflanzlisten im Anhang).
- Pro angefangene acht Stellplätze sind diese mit je einem standortgerechten Laubbaum der Wuchsklasse II zu überstellen. Im Bereich der Stellplätze vorhandene standortgerechte Laubbäume können auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.
- 9.8 Begrünung von Tiefgaragen und unterirdischen Bauteilen (M6)  
 Tiefgaragen und unterirdische Bauteile sind mit kulturfähigem Bodenmaterial und / oder Substrat von mindestens 0,6 m Stärke herzustellen und dauerhaft zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten und Wege, Terrassen und Flächen für technische Aufbauten.
- Im Bereich von Baumpflanzungen muss die Stärke des kulturfähigen Bodenmaterials und / oder Substrats mindestens:
- 1,2 m bei Bäumen der Wuchsklasse II oder III
  - 1,5 m bei Bäumen der Wuchsklasse I betragen.
- Pro Baum sind mindestens 40 m<sup>3</sup> durchwurzelbarer Raum herzustellen.
- 9.9 Dachbegrünung (M7)  
 Flachdächer von Gebäuden, Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einer Substratschicht von mindestens 0,12 m herzustellen. Hiervon ausgenommen sind Terrassen und Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.
- 9.10 Befestigung von Wegen und Stellplätzen (M3)  
 Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Private Fuß-, Rad- und sonstige Wege, Flächen für die Feuerwehr, private KFZ-Stellplätze mit Ausnahme der Fahrgassen sowie Zufahrten sind mit offenporigen Belägen zu erstellen.
- 9.11 Minderung von Lichtimmissionen (M4)  
 Der Einsatz von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die Beleuchtung von Fassaden sowie Bodenstrahler sind nicht zulässig.
- Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (nach dem neusten Stand des Insektenschutzes) zu verwenden, die vollständig und dicht eingekoffert sind. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Die maximale Montagehöhe für den Lichtpunkt ist auf 6 m beschränkt. Die Beleuchtungsintensität ist, mit Ausnahme der Straßenbeleuchtung, im Zeitraum zwischen 23 und 5 Uhr zu reduzieren.
- 9.12 Verwendung reflexionsarmer Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen (M4)  
 Es sind reflexionsarme Fotovoltaik- und Solarthermiekollektoren zu verwenden, die dem neusten Stand des Insektenschutzes entsprechen.
- Die Anlagen dürfen nicht mehr als 3 % des Sonnenlichts reflektieren. Es sind entspiegelte und monokristalline Module aus mattem Strukturglas zu verwenden oder Anlagen mit AR oder ARC-Beschichtung (Antirefleksionsbeschichtung oder "deflect"-Module).
- 9.13 Schutz vor Vogelschlag (M5)  
 Für Fassaden sind keine glänzenden oder stark spiegelnden Materialien zulässig. Glasflächen an Außenfassaden und transparente Bauteile ab jeweils 3 m<sup>2</sup> sind in ihrer Spiegelwirkung und Durchsichtigkeit wirksam zu reduzieren. Eckverglasungen sind vollständig zu vermeiden. Es sind geeignete Lösungen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen gemäß den Empfehlungen der Schweizer Vogelwarte Sempach zu wählen.
- 9.14 Anbringen von Nistkästen für Vögel (M10)  
 Innerhalb des Geltungsbereichs sowie im näheren Umfeld sind an den Fassaden von Gebäuden und/oder an Bäumen folgende Nistkästen für (Halb-)Höhlen- und Nischenbrüter anzubringen:
- 2 Halbhöhlen-Kästen und 2 Nischenbrüterhöhlen
  - 8 Nisthöhlen und 8 Nischenbrüterhöhlen (für Haussperlinge)
  - 5 Nisthöhlen und 5 Nisthöhlen (für Feldsperlinge)

- 9.15 Einsaat von Retentionsbecken (M2)  
Diese sind als wechselfeuchte Wiesenfläche anzulegen (Einsaat von autochthonem Saatgut der Herkunftsregion 17 Südliches Alpenvorland, Produktionsraum 8).
- 9.16 Minderung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser (V2)  
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallroher, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

## 10. GELÄNDEANPASSUNGEN AN VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 10.1 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.

## 11. SCHUTZ VOR VERUNREINIGUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



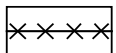
- 11.1 Nutzungseinschränkung wegen Geruch (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)  
Bis der Umstand eintritt, dass die Geruchsbelastung durch die angrenzende Kläranlage auf ein mit dem GE konfliktfreies Maß verringert wird – beispielsweise durch bauliche Veränderungen wie die Einhausung des Schlamm-lagers – sind in dem dargestellten Bereich keine ständigen Arbeits- bzw. Aufenthaltsplätze von Menschen möglich. Zulässig sind Lagerhallen, Parkplätze, Grünanlagen und Zufahrtswege. Bei Bauvorhaben, die weitere Nutzungen vorsehen, ist für diese Bereiche eine Einzelfallprüfung erforderlich und mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen. In einer Einzelfallprüfung können z.B. durch Lüftungstechnische Maßnahmen, Zufuhr der Frischluft aus Bereichen <15% der Jahresgeruchsstunden, Ausnahmen erteilt werden.

## 12. SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN



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

- 12.2 Die Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne E 74, "Karrer-Erweiterung" rechtsverbindlich seit 02.05.1994 sowie dem E 76, Teiländerung "Karrer-Erweiterung" rechtsverbindlich seit 19.11.1994, werden durch die der vorliegenden Änderung innerhalb des Geltungsbereichs vollständig ersetzt.



- 12.3 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)

## 13. ZUORDNUNG VON KOMPENSATIONSMASSNAHMEN (§ 9 Abs. 1a BauGB)

- 13.1 Zugeordnete Kompensationsmaßnahmen  
Den Flächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden folgende Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes zugeordnet. Diese werden im Umweltbericht und im Grünordnungsplan näher beschrieben.

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes

Kompensationsmaßnahme K 1 Anlage von dichten Gehölzstrukturen als Kompensation, Biotopverbund und Eingrünung auf den öffentlichen Grünflächen

Außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes

Kompensationsmaßnahme K 2 Gewässerentwicklungsmaßnahme „Schussen bei Gutenfurt“

Von dieser Kompensationsmaßnahme werden 505.453 Ökopunkte zugeordnet.

CEF 1: Optimierung einer Scheune als Fledermaus-Quartier (Gutenfurt 5)

Anbringung von Ersatzquartieren in der Scheune (Gutenfurt 5, Fl.-Nr. 342/1 Gemarkung Eschach):

- Optimierung der Einflugöffnungen (ggfs. verkleinern, um Raumklima zu verbessern),
- Einbau von 4 Spaltenquartieren (eine Kammer) aus Holz,
- Anbringung von 6 Fledermaus-Großraumhöhlen.

CEF 2: Anbringung von 15 Fledermaus-Spaltenquartieren im Wald um die Deponie Gutenfurt

Im näheren Umfeld zum Plangebiet (<1 km Entfernung) sind Spaltenquartiere anzubringen:

- 5 Fledermausflachkästen,
- 5 Fledermaushöhlen,
- 5 Fledermaushöhlen mit dreifacher Vorderwand für Kleinfledermäuse.

Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen

Die Kompensationsmaßnahme K 1 innerhalb des Geltungsbereiches sowie die Kompensationsmaßnahmen K 2 bis CEF 2 außerhalb des Geltungsbereiches werden entsprechend der nachfolgenden Tabelle den geplante Gewerbe- und Verkehrsflächen zugeordnet.

Eingriffsfläche	Kompensationsmaßnahme	der Eingriffsfläche zuzuordnende prozentuale Anteile der Kompensationsmaßnahme (%)
eingeschränktes Gewerbegebiet (GE <sub>e</sub> , GRZ 0,6)	K 1, K 2, CEF 1, CEF 2	34 %
Gewerbegebiet (GE, GRZ 0,7)	K 1, K 2, CEF 1, CEF 2	47,9 %
Öffentliche Verkehrsflächen (Straßen, Fuß-/ Radwege, öffentliche Stellplätze)	K 1, K 2, CEF 1, CEF 2	18,1 %

**B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)**

*Teil II der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften*

**1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs. 1 LBO)**

1.1 Dachform und Dachneigung von Gebäuden

Die Dachform und Dachneigung der Gebäude sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplanes vorgeschrieben.

1.2 Fassadengestaltung

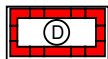
Glänzende Materialien und grelle Farben sind unzulässig.

## 2. GESTALTUNG UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

### 2.1 Stützkonstruktionen

Mit baulichen Anlagen, Stützmauern, sonstige Stützkonstruktionen (z.B. Hangsicherungen aus Naturstein, ...) und Einfriedungen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 0,5 m (Freihaltezone) einzuhalten.

## C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)



- 1.1 Umgrenzung von Kulturdenkmal Nr. 29: "Mittelalterliche Siedlung Lachen + abgegangene Befestigung (?)"



- 1.2 Biotop Nr. 182234364222 (Feldhecke, Feldgehölz)



- 1.3 Anbauverbot Kreisstraße

## E HINWEISE

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6

- 1.1 Füllschema der Nutzungsschablone (Planungsrechtliche Festsetzungen)

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 3 Baumassenzahl (BMZ)
- 4 Bauweise
- 5 Höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA)

Örtliche Bauvorschriften
1

- 1.2 Füllschema der Nutzungsschablone (örtliche Bauvorschriften)

- 1 Dachform / Dachneigung



- 1.3 Grenze räumlicher Geltungsbereich benachbarter Bebauungspläne

- 1.4 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.



- 1.5 Die voraussichtlichen Höhenlagen der Erschließungsflächen und der Sohlhöhen der Retentionsbecken sind in m ü. NHN im Lageplan dargestellt.

- 1.6 Bodenschutz (M12)

Sparsamer, schonender und fachgerechter Umgang mit Grund und Boden gemäß §§ 1a Abs. 2 und 3, 202 BauGB sowie §§ 1, 2 und 7 BbodSchG. Unbelastete Böden sind fachgerecht abzutragen, zwischenzulagern und wiederzuverwenden. Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung. Oberboden ist vor Beeinträchtigungen zu schützen und in nutzbarem Zustand zu erhalten. Lagerung des Oberbodens in Mieten von höchstens 2 m Höhe, bei Lagerung länger als einem halben Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen (Anlage von Mieten nach der DIN 19731). Baustelleneinrichtungsflächen sind nur innerhalb der Baugrundstücke und Verkehrsflächen zulässig.

Informationen zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen enthält der Flyer "Bodenschutz beim Bauen", der als pdf auf der Homepage des Landratsamtes Ravensburg verfügbar ist.

Die DIN19731 ("Bodenbeschaffenheit Verwertung von Bodenmaterial") und DIN18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau Bodenarbeiten") sowie die DIN 19639 („Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten“) sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Für die Erschließung des Gewerbegebietes ist ein Bodenschutzkonzept zu erstellen.

#### 1.7 Baugrunduntersuchung und Beweissicherung

Es wird empfohlen objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Beweissicherungsverfahren durchzuführen.

#### 1.8 Energieeinsparung

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

#### 1.9 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, 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. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

#### 1.10 Grundwasserschutz

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendige Antragsunterlagen müssen nach § 86 (2) WHG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zuleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden. Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser sowie Erdaufschlüsse aller Art hat der Unternehmer gem. § 49 (2) WHG in Verbindung mit § 43 WG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

#### 1.11 Hangwasser durch Starkregenereignisse

Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregenereignissen zu wild abfließendem Hangwasser kommen. Private Grundstückseigentümer sollten sich zusätzlich zu öffentlichen Maßnahmen über einen privaten Objektschutz gegen dieses schützen. Hierzu sollten insbesondere Öffnungen in der Außenhülle der Baukörper wie Lichtschächte, Zufahrten zur Tiefgaragen ausreichend oberhalb der Geländeoberkante geführt werden.

#### 1.12 Artenschutz

Um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen, sind Rodungen und die Freiräumung der Baufelder ausschließlich in der Zeit von 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Umbau- und Abrissmaßnahmen an bestehenden Gebäuden sind nur in der Zeit vom 15.11. bis 15.03. zulässig. Die Gebäude sind unmittelbar vor Abriss auf gebäudebewohnende Tierarten zu untersuchen. Baumhöhlen sind unmittelbar vor der Fällung auf höhlenbewohnende Tierarten zu untersuchen.

#### 1.13 Freiräumen des Baufeldes außerhalb der Vogelbrutzeit (V4)

Die Rodung von Gehölzen ist nur in der Zeit vom 01.10. bis 28./29.02. (d.h. außerhalb der Vogelbrutzeit) zulässig (vgl. auch § 39 Abs. 5 und § 44 Abs. 1 BNatSchG). Auch das Freiräumen der Baufelder im Vorfeld der Erschließungs- und Bauarbeiten ist auf diesen Zeitraum zu beschränken.

#### 1.14 Unterkellerte Bauvorhaben

Für unterkellerte Bauvorhaben ist je nach Einbindetiefe mit einem mehr oder weniger starken Zutritt von Sickerwasser aus den wassergesättigten Beckenablagerungen zu rechnen.

Es wird empfohlen dies ebenfalls im Vorfeld anhand von Probenschürfen bzw. im Rahmen von objektspezifischen Baugrunderkundungen zu ermitteln. Ggf. wird eine vorausseilende Wasserhaltung in Form einer Entwässerung der gering durchlässigen Böden mittels Vakuumpumpen notwendig.



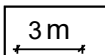
1.15 Sichtwinkel

Für den fließenden Verkehr ist eine uneingeschränkte Sicht gemäß den fachgesetzlichen Regelungen sicherzustellen.

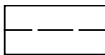
1.16 Werbeanlagen entlang der klassifizierten Straße

Zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs im Zuge der klassifizierten Straßen können Werbeanlagen im Bereich der Abstandsflächen nicht zugelassen werden.

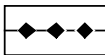
Die Errichtung von Werbeanlage bis zu 30m Entfernung an Kreisstraßen ist jeweils im Einzelfall zu prüfen. Die straßenrechtliche und straßenverkehrsrechtliche Zustimmung zur Errichtung dieser Werbeanlagen bedarf dem Einvernehmen zwischen zuständiger Straßenverkehrsbehörde, Polizei und Straßenbaulastträger der klassifizierten Straße.



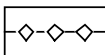
1.17 Geplanter Querschnitt der Verkehrsfläche (unverbindliche Bemaßung)



1.18 Geplante Grundstücksgrenzen



1.19 Leitungen oberirdisch



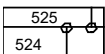
1.20 Leitungen unterirdisch

1.21 Ordnungswidrigkeiten

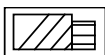
Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 Abs. 2 und 3 LBO behandelt.

## F PLANUNTERLAGE

Die verwendete Plangrundlage ist auf dem Stand vom 17.01.2025. Sie verwendet das Koordinatensystem ETRS89/UTM Zone 32 und das Höhensystem DHHN2016 (Status 170) (NHN Normalhöhennull).



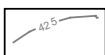
1.1 Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern



1.2 Bestehende Haupt- / Nebengebäude



1.3 Abgängiges Haupt- / Nebengebäude bzw. Leitung



1.4 Bestehendes Gelände (Höhenschichtlinien) in m über Normalhöhennull (m ü. NHN).

\*beispielhaft

## G ANLAGEN

### PFLANZLISTEN

#### I Bäume im Straßenraum und auf privaten Grundstücken

Bäume der Wuchsklasse I (Endwuchshöhe in der Regel >20 m)

*Quercus cerris*

Zerr-Eiche

*Tilia tomentosa* 'Brabant'

Silber-Linde

Bäume der Wuchsklasse II (Endwuchshöhe in der Regel 10-20 m)

*Acer campestre* 'Elsrijk'

Feld-Ahorn 'Elsrijk', Sorte mit geradem Wuchs

*Alnus x spaethii*

Purpur-Erle

*Acer platanoides* i. S., z. B. 'Allershausen',  
'Cleveland', 'Columnare', 'Emerald Queen',  
'Olmsted'

Spitz-Ahorn, kleiner bleibende Sorten

*Carpinus betulus*, auch i. S., z. B. 'Fastigiata'

Hainbuche

*Corylus colurna*

Baum-Hasel

*Fraxinus pennsylvanica* 'Summit'

Röt-Esche

*Gleditsia triacanthos* 'Skyline'

Dornenlose Gleditschie

*Liquidambar styraciflua* 'Moraine'

Amberbaum, kleiner bleibende Sorte

*Ostrya carpinifolia*

Hopfenbuche

*Pterocarya rhoifolia* 'Kyoto Convention' bzw.  
'Bokravention'

Japanische Flügelnuss, Sorte mit schlanker  
Krone

*Tilia cordata* 'Greenspire'

Amerikanische Stadtlinde

*Tilia cordata* 'Rancho'

Kleinkronige Winter-Linde

*Tilia cordata* 'Roelvo'

Stadt-Linde

*Ulmus*-Hybride 'Rebona'

Rebona-Ulme

Bäume der Wuchsklasse III (Endwuchshöhe in der Regel <10 m)

*Amelanchier arborea* 'Robin Hill'

Baum-Felsenbirne

*Cornus mas*

Kornelkirsche (als Hochstamm)

*Elaeagnus angustifolia*

Schmalblättrige Ölweide

*Malus tschonoskii*

Wollapfel

*Mespilus germanica*

Mispel

*Parrotia persica*

Persischer Eisenholzbaum

## II Bäume auf den öffentlichen Grünflächen

Bäume der Wuchsklasse I (Endwuchshöhe in der Regel >20 m)

*Acer platanoides*

Spitz-Ahorn

*Acer pseudoplatanus*

Berg-Ahorn

*Alnus glutinosa*

Schwarz-Erle

*Betula pendula*

Hänge-Birke

*Juglans regia*

Walnuss

*Quercus robur*

Stiel-Eiche

*Tilia cordata*

Winter-Linde

*Tilia platyphyllos*

Sommer-Linde

*Ulmus glabra*

Berg-Ulme (resistente Sorten)

Bäume der Wuchsklasse II (Endwuchshöhe in der Regel 10-20 m)

*Acer campestre*

Feld-Ahorn

*Alnus incana*

Grau-Erle

*Carpinus betulus*

Hainbuche

*Prunus avium*

Vogel-Kirsche

*Prunus padus*

Trauben-Kirsche

*Salix caprea*

Sal-Weide

regionaltypische Obstbäume als Hochstämme (Kronenansatz in mind. 1,80 m Höhe)

## III Sträucher als Solitär und für freiwachsende Hecken

*Acer campestre*

Feld-Ahorn

*Carpinus betulus*

Hainbuche

*Cornus mas*

Kornelkirsche

*Cornus sanguinea*

Blutroter Hartriegel

*Corylus avellana*

Haselnuss

*Euonymus europaeus*  
*Ligustrum vulgare*  
*Lonicera xylosteum*  
*Prunus spinosa*  
*Rosa canina*  
*Sambucus nigra*  
*Sambucus racemosa*  
*Salix purpurea*  
*Viburnum lantana*  
*Viburnum opulus*

*Pfaffenhütchen*  
*Liguster*  
*Rote Heckenkirsche*  
*Schlehe, Schwarzdorn*  
*Hunds-Rose*  
*Schwarzer Holunder*  
*Roter Holunder*  
*Purpur-Weide*  
*Wolliger Schneeball*  
*Gewöhnlicher Schneeball*