

Bebauungsplan:

"HÜTTENBERGER WEG" UND DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN HIERZU

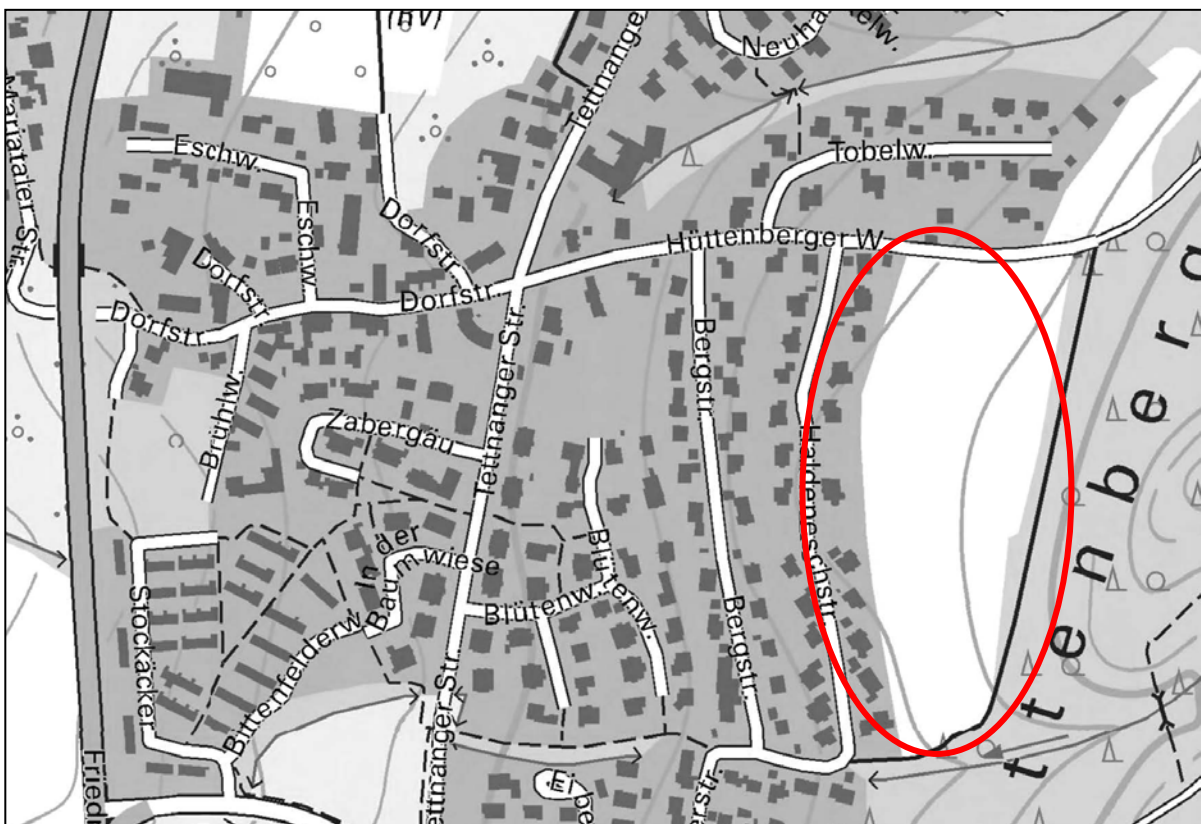
Fassung vom: 19.05.2021/29.10.2021

Reg.-Nr.: E101
1. Fertigung /Urkunde

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

TEIL II: BEGRÜNDUNG

- Satzungsbeschluss -



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am 18.09.2019
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am 21.09.2019
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am 21.09.2019
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 30.09.2019 bis 25.10.2019
5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss	am 09.06.2021
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am 12.06.2021
7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 21.06.2021 mit Begründung vom 19.05.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 21.06.2021 bis 23.07.2021
8. Erneute Billigung des Bebauungsplanentwurfes und erneuter Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss	am XX.XX.XXXX
9. Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung	am XX.XX.XXXX
10. Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung gem. § 4a Abs. 3 BauGB	vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX
11. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO	am 06.12.2021
Ravensburg, den 07.12.2021..... (BÜRGERMEISTER)

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 06.12.2021 überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ravensburg, den 08.12.2021.....
.....
(OBERBÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am 11.12.2021.....

Ravensburg, den 13.12.2021.....
.....
(AMTSLEITER)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den
.....
(STADTPLANUNGSAMT)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
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)

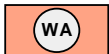
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Ravensburg, Stadtplanungsamt, eingesehen werden.

Die jeweils rechtsverbindlichen Werte zu den in der Legende als beispielhaft gekennzeichneten Werte ergeben sich aus den Eintragungen in der Planzeichnung bzw. aus den Eintragungen in die Typenschablonen auf der Planzeichnung. In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt und vorgeschrieben:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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



1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

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

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die unter § 4 Abs.3 Nr. 1-5 BauNVO aufgeführten Betriebe und Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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



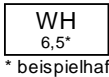
* beispielhaft

- 2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) §§ 16 Abs. 2 Nr. 1 u. 19 Abs. 1 u. 4 BauNVO
In den WA-Gebieten 1, 2, 4, 6 und 7 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.
Im WA-Gebiet 3 und 5 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5.
In den WA-Gebieten 1 und 5 bis 7 ist eine weitere Überschreitung mit baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zulässig, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.



* beispielhaft

- 2.2 Höchstzulässige Geschosflächenzahl (GFZ) §§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und 20 Abs. 2 BauNVO
Bei der Berechnung der zulässigen Geschosfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen auch in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig mitzurechnen.



* beispielhaft

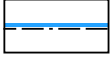
- 2.3 Höchstzulässige Wandhöhe (WH) § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
In den WA-Gebieten 2 bis 4 ist die Wandhöhe beim Satteldach bzw. Walmdach das traufseitig gemessene Maß zwischen der im Lageplan festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Beim Flachdach gilt als oberer Messpunkt der Wandhöhe die Oberkante der Attika.
Eine Überschreitung der Wandhöhe ist durch Balkon- und Terrassengeländer sowie Dachaufbauten gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO entsprechend den örtlichen Bauvorschriften zulässig.
In den WA-Gebieten 1 sowie 5 bis 7 ist die Wandhöhe beim Satteldach bzw. Walmdach das traufseitig gemessene Maß zwischen dem am tiefsten liegenden Schnittpunkt der Außenwand mit dem vorhandenen Gelände und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Beim Flachdach gilt als oberer Messpunkt der Wandhöhe die Oberkante der Attika.
Eine Überschreitung der Wandhöhe ist durch Balkon- und Terrassengeländer sowie Dachaufbauten gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO entsprechend den örtlichen Bauvorschriften zulässig

- 2.4 Höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
In den WA-Gebieten 2 bis 4 ist die höchstzulässige Gebäudehöhe festgesetzt in m über der im Lageplan festgesetzten EFH.
In den WA-Gebieten 1 sowie 5 bis 7 ist die höchstzulässige Gebäudehöhe festgesetzt in m über dem am tiefsten liegenden Schnittpunkt der Außenwand mit dem vorhandenen Gelände.
- 2.5 Höchstzulässige Höhe untergeordneter Bauteile und technischer Aufbauten § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
Untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten sind mit einer Höhe von maximal 1,20 m auf Dachflächen von Hauptgebäuden (vertikal gemessen) zulässig. Eine Überschreitung der höchstzulässigen Wand- oder Gebäudehöhe mit diesen ist zulässig.

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

a

- 3.1 Abweichende Bauweise (a) § 22 Abs. 4 BauNVO
In den WA-gebieten 1 bis 4 und 7 sind Gebäude bis zu einer Länge von maximal 20 m zulässig.
In den WA-gebieten 5 und 6 sind Gebäude bis zu einer Länge von maximal 27 m zulässig.



- 3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



- 4.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen
Garagen (Ga), Carports (Cp), nicht überdachte Stellplätze (St) sowie Nebenanlagen, sofern es sich um Gebäude handelt (§§ 12 Abs. 6, 14 und 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO), sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Zusätzlich ist mit Garagen (Ga) und Carports (Cp) ein Abstand von mind. 2,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN GEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 5.1 In den WA-Gebieten 1 bis 4 und 7 sind bei Einzelhäusern je Wohngebäude max. 3 Wohneinheiten und bei Doppelhäusern max. 2 Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhäusern bezieht sich die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf die einzelne Doppelhaushälfte. Im WA-Gebiet 6 sind je Wohngebäude max. 8 Wohneinheiten zulässig.

6. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALLENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



- 6.1 Innerhalb des Geltungsbereiches:
Für den fließenden Verkehr ist eine uneingeschränkte Sicht im Bereich von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante sicherzustellen. Bäume mit einem Astansatz über 2,8 m über Fahrbahnoberkante sind zulässig.

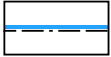


- 6.2 Außerhalb des Geltungsbereiches:
Für den fließenden Verkehr ist eine uneingeschränkte Sicht im Bereich von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante sicherzustellen. Bäume mit einem Astansatz über 2,8 m über Fahrbahnoberkante sind zulässig.

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

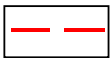
a

- 3.1 Abweichende Bauweise (a) § 22 Abs. 4 BauNVO
In den WA-gebieten 1 bis 4 und 7 sind Gebäude bis zu einer Länge von maximal 20 m zulässig.
In den WA-gebieten 5 und 6 sind Gebäude bis zu einer Länge von maximal 27 m zulässig.



- 3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



- 4.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen
Garagen (Ga), Carports (Cp), nicht überdachte Stellplätze (St) sowie Nebenanlagen, sofern es sich um Gebäude handelt (§§ 12 Abs. 6, 14 und 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO), sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Zusätzlich ist mit Garagen (Ga) und Carports (Cp) ein Abstand von mind. 2,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN GEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 5.1 In den WA-Gebieten 1 bis 4 und 7 sind bei Einzelhäusern je Wohngebäude max. 3 Wohneinheiten und bei Doppelhäusern max. 2 Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhäusern bezieht sich die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf die einzelne Doppelhaushälfte. Im WA-Gebiet 6 sind je Wohngebäude max. 8 Wohneinheiten zulässig.

6. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALLENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



- 6.1 Innerhalb des Geltungsbereiches:
Für den fließenden Verkehr ist eine uneingeschränkte Sicht im Bereich von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante sicherzustellen. Bäume mit einem Astansatz über 2,8 m über Fahrbahnoberkante sind zulässig.



- 6.2 Außerhalb des Geltungsbereiches:
Für den fließenden Verkehr ist eine uneingeschränkte Sicht im Bereich von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante sicherzustellen. Bäume mit einem Astansatz über 2,8 m über Fahrbahnoberkante sind zulässig.

7. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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



7.1 Öffentliche Verkehrsfläche



7.2 Öffentliche Verkehrsfläche als Begleitfläche



7.3 Straßenbegrenzungslinie



7.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7.5 Maximale Zufahrtsbreiten

Je Grundstück sind Zufahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche mit einer maximalen Breite von insgesamt 6,50 m zulässig. Im WA 6 sind ausnahmsweise auch je Grundstück maximal zwei Zufahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche mit einer maximalen Breite von in Summe 8,50 m zulässig.

8. VERSORGUNGSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



8.1 Fläche für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:



Elektrizität

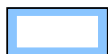
8.2 Flächen zur Rückhaltung und Behandlung von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser(Dach- und Oberflächewasser) ist auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten (z.B. in Retentionszisternen) und in gedrosselter Weise der öffentlichen Regenwasserkanalisation zuzuführen (DWA-ATV, A 117). Je 100m² versiegelter Grundstücksfläche ist ein Retentionsvolumen von 3m³ vorzuhalten. Der Notüberlauf ist an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

Das Niederschlagswasser der befestigten öffentlichen Flächen wird in einem Stauraumkanal zurückgehalten und mit einer Drosselwassermenge von 20 l/sec x ha über den neu herzustellenden Regenwasserkanal im Hüttenberger Weg in den Nördlichen Hüttenbergbach eingeleitet.

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

9. FLÄCHEN FÜR DIE BEHANDLUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)



9.1 Flächen für die Rückhaltung und Ableitung von Starkregen

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

- 10.1 Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Ausgleichsfläche

11. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Hinweise zur Umsetzung der Maßnahmen sind in der Umweltanalyse näher ausgeführt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 24, 25a und b sowie Abs. 2 Satz 2 BauGB)

K1

- 11.1 Aufwertung des Waldrandes, Entwicklung einer artenreichen, extensiv genutzten Fettwiese und einer freiwachsenden Hecke

Entwicklung eines durchgängigen, 3 m bis 6 m breiten, naturnahen Strauchmantels durch Vorpflanzung von gebietsheimischen standortgerechten Sträuchern. Pflanzqualität: Forstware, Pflanzdichte: mind 1 Strauch / 1 qm, Arten siehe Pflanzliste 3. Abschnittsweise Pflege durch "Auf-den-Stock-setzen", Ersatz bei Abgang.
Entwicklung eines vorgelagerten Saums mittlerer Standorte durch Ansaat von autochthonem Saatgut. Alternierende Mahd alle 1-3 Jahre, keine Düngung.

Entwicklung und Erhalt einer blüten- und artenreichen Wiesenfläche durch Nutzungsex-tensivierung und streifenweiser Ansaat von autochthonem Saatgut bzw. Mahdgutüber-tragung. Die Flächen sind 2 x jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzufahren.

Naturnahe Gestaltung des Fanggrabens zur Ableitung der Niederschlagswässer als Wiesenmulde. Naturnahe Gestaltung des Böschungsverlaufs. Anlage als Saum- und Wiesenfläche durch Ansaat von autochthonem Saatgut. 2-malige Mahd der Wiesenmulde, alternierend 1-malige Mahd des Saums. Verzicht auf Düngung.

Entlang der östlichen Grenze des geplanten Wohngebiets ist eine lockere, stufige freiwachsende Heckenstruktur (mind. 2 m - 5 m Breit mit Lücken) zu entwickeln. Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen der Wuchsklasse II (mind. 6 Stück) und niedrigwachsenden standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzliste III. Abgehende Gehölze sind zu ersetzen.

- 11.2 Gehölzpflanzungen

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

- Wuchsklasse I: Hochstamm oder Solitär, 3 x verpflanzt, mind. 18 - 20 cm Stammumfang, 3 - 4 m Höhe
- Wuchsklasse II: Hochstamm oder Solitär, 3 x verpflanzt, 18 - 20 cm Stammumfang, 2,5 - 3,5 m Höhe
- Obstbäume: Hochstamm, 2 x verpflanzt, 7 - 8 cm Stammumfang
- Sträucher: 2 x verpflanzt, mind. 1,25 - 1,5 m Höhe

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

- 11.3 Pflanzgebot von Bäumen mit festem Standort

Gemäß Eintragung im Lageplan sind standortgerechte Laubbäume der I. und II. Wuchsklasse (siehe Pflanzliste II) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumscheiben sind mindestens 12 m² groß. Abweichungen um bis zu 5 m vom festgesetzten Standort sind zulässig. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

11.4 Pflanzgebot von Bäumen ohne festem Standort

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum der I. und II. Wuchsklasse oder ein Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Gehölze sind zu ersetzen. Für einen Anteil von mindestens 50 % der Anpflanzungen sind heimische Arten der Pflanzliste I im Anhang zu verwenden. Pflanzvorschläge siehe Pflanzliste I in der Anlage. Vorhandene Laubgehölze mit entsprechender Pflanzqualität sind auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen.

11.5 Begrünung privater KFZ-Stellplätze

Private Kfz-Stellplätze sind pro angefangene acht Stellplätze mit je einem standortgerechten Laubbaum der II. Wuchsklasse oder einem Obst-Hochstamm zu überstellen. Arten entsprechend Pflanzenliste in der Anlage. Bei den Baumpflanzungen sind die Vorgaben der FLL-Richtlinie "Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und 2" in der jeweils aktuellsten Fassung zu beachten. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

11.6 Kleintierfreundliche Durchlässe in Zäunen

Private Einzäunungen entlang der öffentlichen Grünflächen sind mit einem Mindestabstand von 10 cm vom Boden auszuführen.

11.7 Befestigung von Wegen, Stellplätzen, Unterhaltungswegen und Zufahrten

Die Versiegelung von Wegen und Stellplätzen ist auf das funktional erforderliche Maß zu beschränken. Flächen für die Feuerwehr und die öffentlichen Stellplätze im Bereich des Wendehammers sowie private KFZ-Stellplätze mit Fahrgassen und Zufahrten sowie untergeordnete Wege sind mit offenporigen wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen.

11.8 Minderung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser

Für Dacheindeckungen, Rinnen, Fallrohre und Verwahrungen etc. in Metall sind nur beschichtete Ausführungen zulässig.

11.9 Bodenschutz

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. Der Oberboden ist vor Beeinträchtigungen zu schützen und in nutzbarem Zustand zu erhalten. Die DIN19731, DIN18915 und DIN 19639 sind bei der Planung und Bauausführung einzuhalten. Weitere Informationen zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen enthält der Flyer "Bodenschutz beim Bauen", der als pdf-Datei auf der Homepage des Landratsamtes Ravensburg verfügbar ist. Baustelleneinrichtungsflächen sind nur innerhalb der Baugrundstücke und Verkehrsflächen zulässig.

Zur Sicherstellung eines sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgangs mit Grund und Boden wird ein Bodenmanagementkonzept erstellt und die Bauausführung der öffentlichen Erschließung bodenkundlich begleitet. Das Bodenmanagementkonzept umfasst folgende Punkte: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens; Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont); Mengenangaben bezgl. künftiger Verwendung des Bodens; direkte Verwendung (im Baugebiet, außerhalb des Baugebietes); Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung; Zwischenlagerung (Anlage von Mieten nach der DIN19731); Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen; Ausweisung von Lagerflächen sowie Ausweisung von Tabuflächen (keine bauseitige Beanspruchung).

11.10 Dachbegrünung

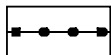
Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 12° sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,12 m zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind ausschließlich Dachterrassen und Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.

- 11.11 Erdüberdeckung von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen
Tiefgaragen und sonstige unterirdische Gebäudeteile sind mit einer durchwurzelbaren kulturfähigen Boden-/Substratschicht von mindestens 0,6 m, im Bereich von Pflanzungen kleinkroniger Bäume von mind. 0,8 m, bei mittelkronigen Bäumen von mind. 1,2 m sowie bei großkronigen Bäumen von mind. 1,5 m zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Terrassen und Flächen für technische Aufbauten.
- 11.12 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. Sie müssen dem neuesten Stand des Insektenschutzes bei PV-Anlagen entsprechen. Es sind entspiegelte und monokristaline Module aus mattem Strukturglas zu verwenden.
- 11.13 Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen zum Schutz vor Vogelschlag
Für die Fassaden sind keine glänzenden oder stark spiegelnden Materialien zulässig. Verglaste Balkone sowie verglaste „über-Eck“-Situationen, Wind- und Sichtschutzelemente sind nicht zulässig.
Große zusammenhängende Glasflächen (max. 2,5 m²) an Außenfassaden und große transparente Bauteile sind zu vermeiden. Sofern diese nicht vermieden werden können, sind spiegelungsarme Scheiben mit einer geeigneten Strukturierung der Scheiben (Strukturglas) zur Risikoreduzierung zu verwenden. Für Fenster und transparente Bauteile sind Scheiben mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15% zu verwenden. Alternativen gemäß den Empfehlungen der Schweizer Vogelwarte Sempach.
- 11.14 Reduktion von Lichtimmissionen
Die Beleuchtung muss auf das für die Sicherheit absolut notwendige Mindestmaß reduziert werden. Für die Außenbeleuchtung sind umwelt- und insektenschonende, dimmbare Leuchtmittel (dimmbare, warmweiße LED-Leuchten, Lichttemperatur unter 3000 K) in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden. Der Lichtpunkt ist möglichst niedrig und befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten.
Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23.00 und 5.00 Uhr zu reduzieren. Eine flächige Anstrahlung von Wänden, Fassaden und Gehölzen sowie Bodenstrahler sind nicht zulässig. Um eine nächtliche Beleuchtung des Waldrands und der Ausgleichsfläche zu vermeiden, dürfen grundsätzlich keine Beleuchtungen angebracht werden, die in diese Richtung abstrahlen.

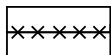
12. SONSTIGE FESTSETZUNGEN



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



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



- 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)



- 12.4 Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) (§ 9 Abs. 3 BauGB)

* beispielhaft

Im Plangebiet ist die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) im Lageplan in Metern über Normal-Höhen-Null (m ü. NHN) festgesetzt. Abweichungen um + 15 cm sind zulässig.

- 12.5 Geländeangepassung an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

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 1,5 m zulässig.

12.6 Schutz vor Verunreinigungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Der Einsatz von Festbrennstoffen jeglicher Art (z.B. Holz, Pellets, Kohle usw.) sowie Öl in Zentralheizungsanlagen und Einzelöfen (z.B. Kachelöfen, Heizungsherde, Kaminöfen) und offenen Kaminen ist unzulässig.

B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



1. Waldabstand gem. § 4 Abs. 3 LBO BW.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

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

1.1 Dachform von Hauptbaukörpern

Die Dachformen der Hauptdächer von Hauptbaukörpern sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplanes vorgeschrieben. Abweichend davon sind Flachdächer (0-3°) bis maximal 20% der Grundfläche des jeweiligen Hauptgebäudes zulässig. Mit Dachdurchbrechungen 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 Dachneigung

Die Dachneigung der Hauptdächer von Baukörpern sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplanes vorgeschrieben. Die Dachneigung ist bei geneigten Dächern symmetrisch auszuführen.

1.3 Dachdurchbrechungen

Als Dachdurchbrechungen gelten: Dachaufbauten (z.B. Dachgaupen, Widerkehre, Zwerchgiebel), Dacheinschnitte (z.B. Balkone, Loggien) sowie sonstige Dachdurchbrechungen der Dachflächen (z.B. Treppenträume, Aufzugsüberfahrten). Sie sind bei Einhaltung folgender Maße zulässig:

- Mit einer Gesamtlänge von 70 % der jeweiligen Gebäudelänge (Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand)
- je Dachfläche nur je eine Form von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachdurchbrechungen und
- ein Mindestabstand zum First (beim Sattel-, Walm- und Zelt Dach), zum Mansardknick (beim Mansarddach) von 0,8 m und
- ein Mindestabstand zum Ortgang von 1 m (Außenkante Außenwand) und
- ein Mindestabstand zu Kehlen und Graten von 1 m (horizontal gemessen) und
- ein seitlicher Mindestabstand zwischen Dachdurchbrechungen von 1 m (Außenkanten) und
- die traufseitige Wandhöhe von 3 m über der Rohfußbodenhöhe des betroffenen Raumes eingehalten wird, sofern keine gegenläufigen Dachneigungen entstehen.
- Bei Widerkehren, die die Traufe des Hauptdaches aufnehmen, kann von den genannten Maßen der Mindestabstände und traufseitigen Wandhöhen abgewichen werden.

1.4 Fassadengestaltung

Glänzende Materialien und grelle Farben sowie verspiegelte Glasflächen sind unzulässig.

2. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 LBO)

- 2.1 Einfriedungen sind nur in Form von lebenden Hecken aus heimischen Laubgehölzen und begrüntem Zäunen aus Holz- oder Metall zulässig. Entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen sind Zäune nur bis zu einer Höhe von 1,2 m sowie o.g. Hecken nur bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig. Auf maximal 10% der Grundstücksgrenze sind Unterbrechungen mit Stelen und Mauern zulässig.
- 2.2 Luft-, Wasser-, und Wärmepumpen sind auf den unbebauten Flächen der Baugrundstücke unzulässig, sie sind in die Hauptgebäude, Garagen oder bauliche Nebenanlagen zu integrieren.
- 2.3 Abfallbehälter sind in Hauptgebäude oder bauliche Nebenanlagen (z.B. Mülltonnenbox) zu integrieren oder die Standplätze mit Sträuchern oder Hecken einzufassen.

D KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1.1 Füllschema der Nutzungsschablone (Planungsrechtliche Festsetzungen):

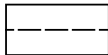
Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6

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

1.2 Füllschema der Nutzungsschablone (Örtliche Bauvorschriften):

Örtliche Bauvorschriften
1

- 1 Dachform/ Dachneigung



1.3 Geplante Grundstücksgrenze



1.4 bestehender Straßenrand außerhalb des Geltungsbereiches



* beispielhaft

1.5 voraussichtliche Höhenlage der Erschließungsstraße in m ü. NHN im Lageplan hinweislich dargestellt



1.6 öffentliche Stellplätze

1.7 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.

1.8 Schnitt- und Fällmaßnahmen an/von Gehölzen

Schnitt- und Fällmaßnahmen an/von Gehölzen sind ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen, um keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszulösen.

1.9 Artenschutz

Rodungen und die Freiräumung der Baufelder sind außerhalb der Fledermaus Sommerquartierszeit und Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen. Bei Umbau- und Abrissmaßnahmen an bestehenden baulichen Anlagen ist vor Beginn der Arbeiten zu prüfen, ob Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet, ihre Entwicklungsfolge oder Ruhe-, Nist-, Brut- oder Wohnstätten gestört werden kann. Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

1.10 Stellplatzsatzung

Es gilt die jeweils aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Ravensburg.

1.11 Versickerung

Eine Versickerung gemäß des Wassergesetzes und dem Arbeitsblatt DWA-A 138 ist aufgrund der steilen Hanglage und der Bodendurchlässigkeit nicht möglich.

1.12 Einleitung in einen Vorfluter (Gewässer) / Regenwasserkanal

Bei einer Einleitung in einen Vorfluter / Regenwasserkanal 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 m³ Stauvolumen für 100 m² befestigte Fläche verwendet werden. Auf Flächen, welche in einen Vorfluter / Regenwasserkanal entwässern sind Reinigungsarbeiten z.B. Autowäsche nicht zulässig. Das Ableiten von Grundwasser durch Drainagen über die Schmutz- und Regenwasserkanalisation ist ohne gesonderte wasserrechtliche Genehmigung grundsätzlich unzulässig.

1.13 Hangwasser durch Starkregenereignisse

Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregenereignissen zu wild abfließendem Hangwasser kommen. Private Grundstückseigentümer sollten sich über einen privaten Objektschutz gegen dieses schützen. Zum Objektschutz vor Starkregenereignissen sollten Lichtschächte sowie Zufahrten zu Tiefgaragen bis zur festgesetzten Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH) geführt werden. Die Verantwortung der Umsetzung der genannten Ausführungen und damit der ausreichende Objektschutz obliegt dem Eigentümer.

Zum Schutz von Starkregen aus dem oberliegenden Einzugsgebiet wird ein Abflussgraben errichtet, welcher über den neuen Regenwasserkanal im Hüttenberger Weg in den Nördlichen Hüttenbergbach abgeleitet wird. Der anfallende Starkregen im Plangebiet wird über den öffentlichen Regenwasserkanal in der Erschließungsstraße über den Hüttenberger Weg in den Nördlichen Hüttenbergbach eingeleitet

1.14 Weiße Wanne

Zum Schutz vor Stau- oder Schichtwasser wird empfohlen die Untergeschosse mit einer weißen Wanne zu schützen.

1.15 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 Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden. Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 49 (2) WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

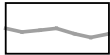
1.16 Private Freiflächen

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Schotterungen zur Gestaltung privater Gärten sind mit dem novellierten Naturschutzgesetz §21 a grundsätzlich unzulässig. "Es ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden.

Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO BW."

1.17 Ordnungswidrigkeiten

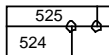
Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach §75 Abs. 2 und 3 LBO behandelt.



1.18 Linie der Baumfußpunkte (dem Baugebiet zugewandte Stammaußenseite) des Waldrandes außerhalb des Geltungsbereiches.

E PLANUNTERLAGE

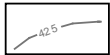
Die verwendete Plangrundlage ist auf dem Stand vom 02.02.2021. Sie verwendet das Koordinatensystem nach ETRS89/UTM Zone 32 und das Höhensystem DHHN2016 (HST170).



1. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



2. Haupt- / Nebengebäude, Bestand



3. Vorhandenes Gelände (Höhenschichtlinien) in m über NNH

F ANLAGE

PFLANZLISTE I: Laubbaumarten zur Pflanzung im Plangebiet (auf Privatgrundstücken)

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche (i.S. Schloss Tiefurt, durchgehender Leittrieb)
<i>Pyrus pyraster</i>	Holz-Birne
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere

PFLANZLISTE II: Pflanzempfehlungen Bäume entlang der Straßen

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Alnus x spaethii</i>	Purpurerle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche (auch in Sorten)
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus aria</i>	Großlaubige Mehlbeere (auch in Sorten)
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere (auch in Sorten)
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde (auch in Sorten)
<i>Juglans regia</i>	Walnuß
<i>Ulmus spec.</i>	Linde (auch in Sorten)

PFLANZLISTE III: Sträucher und mittelkronige Bäume zur Vorpflanzung des Waldrandes (K1)

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus carthartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Ribes alpinum</i>	Alpen-Johannisbeere
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere (Wildform)
<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

Aufgestellt:

Ravensburg, den 19.05.2021/29.10.2021
Stadtplanungsamt / Herbst

Herr Herrling
Stadtplanungsamt