
Bebauungsplan:

**"KARMELITERSTRASSE 53, 55, 59 UND 61" UND DIE ÖRTLICHEN
BAUVORSCHRIFTEN HIERZU**

Fassung vom:
06.06.2025

Reg.-Nr.: 427
Urkunde

Verfahrensvermerke

**Satzung der Stadt Ravensburg über den
Bebauungsplan "Karmeliterstraße 53, 55, 59 und 61" mit folgenden
Bestandteilen:**

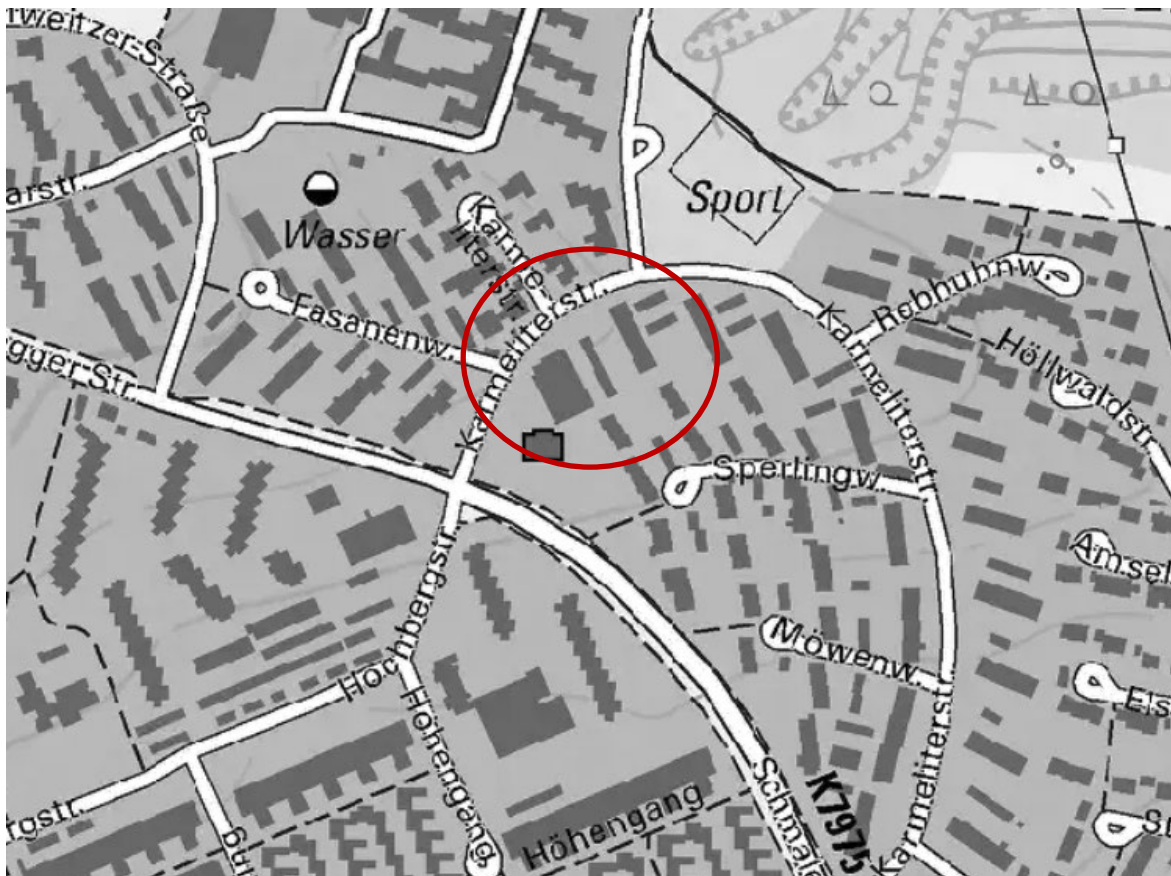
Teil I: "Zeichnerischer Teil" M 1:500 i.d.F. vom 06.06.2025
Teil II: "Planungsrechtliche Festsetzungen" vom 06.06.2025

sowie über die örtlichen Bauvorschriften hierzu:

Teil I: "Zeichnerischer Teil" M 1:500 i.d.F. vom 06.06.2025
Teil II: "Örtliche Bauvorschriften" M 1:500 i.d.F. vom 06.06.2025

Begründung (inkl. Abarbeitung der Umweltbelange)

Übersichtskarte



Verfahrensvermerke

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss | am 06.05.2024 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB | am 11.05.2024 |
| 3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung | am 11.05.2024 |
| 4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung | vom 21.05.2024
bis 21.06.2024 |
| 5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | vom 21.05.2024
bis 21.06.2024 |
| 6. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss | am 12.03.2025 |
| 7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung | am 22.03.2025 |
| 8. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom
mit Begründung vom gem. § 3 Abs. 2 BauGB | vom 31.03.2025
bis 05.05.2025 |
| 9. Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | vom 31.03.2025
bis 05.05.2025 |
| 14. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB
und § 74 Abs. 7 LBO | am 29.09.2025 |
| 15. Ausfertigung erfolgt | am 14.10.2025 |

Ravensburg, den 15.10.2025

.....
(BÜRGERMEISTER, Bastin)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am 18.10.2025

Ravensburg, den 20.10.2025

.....
(AMTSLEITER, Herrling)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den

.....
(STADTPLANUNGSAMT, Selimovic)

SATZUNG DER STADT RAVENSBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN "KARMELITERSTRASSE 53, 55, 59 UND 61" SOWIE ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN HIERZU

Der Gemeinderat der Stadt Ravensburg hat am 29.09.2025 den Bebauungsplan "Karmeliterstraße 53, 55, 59 und 61" 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 27 Juni 2023 (GBl. S. 229).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil M 1:500 i.d.F. vom 06.06.2025

§ 2 Bestandteile

a) Die Satzung über den Bebauungsplan besteht aus:

Teil I: "Zeichnerischer Teil M 1:500 i.d.F. vom 06.06.2025"

Teil II: "Planungsrechtliche Festsetzungen vom 06.06.2025"

b) Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften besteht aus:

Teil I: "Zeichnerischer Teil M 1:500 i.d.F. vom 06.06.2025"

Teil II: "Örtliche Bauvorschriften vom 06.06.2025"

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Karmeliterstraße 53, 55, 59 und 61" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Ravensburg, ausgefertigt am 14.10.2025

Oberbürgermeister Dr. Rapp

TEXTTEIL MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

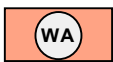
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (insb. Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN Vorschriften) können bei der Stadt Ravensburg, Stadtplanungsamt, eingesehen werden.

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)



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.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

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

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Tankstellen.

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

0,4

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

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu Fünfzig von Hundert überschritten werden. Mit baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

Eine Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche kann zur Umsetzung einer nach Festsetzung 1.1 zweiter und dritter Spiegelstrich allgemein zulässigen Nutzung für bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze ausnahmsweise zugelassen werden.

1,25

2.2 Höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) §§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und 20 Abs. 2 BauNVO

Eine Überschreitung der höchstzulässigen Geschossflächenzahl um bis zu 150 m² kann zur Umsetzung einer nach Festsetzung 1.1 zweiter und dritter Spiegelstrich allgemein zulässigen Nutzung ausnahmsweise zugelassen werden.

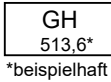
WH
507,7*

*beispielhaft

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

Die Wandhöhe ist in Metern über NHN angegeben. Die Wandhöhe ist beim Satteldach bzw. Walmdach der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Beim Flachdach gilt als oberer Messpunkt der Wandhöhe die Oberkante der Attika.

Eine Überschreitung der höchstzulässigen Wandhöhe um bis zu 0,5 m kann zur Umsetzung einer nach Festsetzung 1.1 zweiter und dritter Spiegelstrich allgemein zulässigen Nutzung für das jeweilige Gebäude ausnahmsweise zugelassen werden.
Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur höchstzulässigen Wandhöhe liegen, ist diese durch lineare Interpolation entsprechend den in den jeweiligen Festsetzungsbereichen liegenden Anteilen des Hauptgebäudes (Grundflächen im Sinne des §16 BauNVO) zu ermitteln.



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

Die höchstzulässige Gebäudehöhe ist festgesetzt in m über NHN. Eine Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhe um bis zu 0,5 m kann zur Umsetzung einer nach Festsetzung 1.1 zweiter und dritter Spiegelstrich allgemein zulässigen Nutzung für das jeweilige Gebäude ausnahmsweise zugelassen werden.

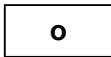
Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur höchstzulässigen Gebäudehöhe liegen, ist diese durch lineare Interpolation entsprechend den in den jeweiligen Festsetzungsbereichen liegenden Anteilen des Hauptgebäudes (Grundflächen im Sinne des §16 BauNVO) zu ermitteln.

2.5 Überschreitung der zulässigen Höhen (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Eine Überschreitung der höchstzulässigen Wandhöhe mit Balkon- und Terrassengeländern sowie Dachaufbauten entsprechend den örtlichen Bauvorschriften, untergeordneten Bauteilen und technischen Aufbauten kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Eine Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhe mit Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung kann bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m auf einem Flachdach und maximal 0,6 m auf geneigten Dachflächen von Hauptgebäuden (vertikal gemessen) ausnahmsweise zugelassen werden.

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



3.1 Offene Bauweise (o) § 22 Abs. 2 BauNVO



3.2 Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

Nach Aufgabe der Nutzung der Leitung(en) sind Nutzungen die nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind bis zu 2,5m an die westliche Grundstücksgrenze zulässig (gem. § 9 Abs. 2 BauGB).

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

4.1 Mit senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche stehenden Garagen und Carports ist ein Mindestabstand von 3 m sowie mit nicht überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen, sofern es sich um Gebäude handelt (§§ 12 Abs. 6, 14 und 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO) von 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.



4.2 In dem gekennzeichneten Bereich sind Garagen als Grenzgaragen gegenüber dem Grundstück 875/2 zu errichten. Gleiches gilt für Tiefgaragenzufahrten samt überdachter Rampe, bis zu einer Höhe von 3,5m zulässig.

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



5.1 Öffentliche Verkehrsflächen



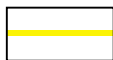
5.2 Straßenbegrenzungslinie

5.3 Ein- und Ausfahrt

Im allgemeinen Wohngebiet WA ist je Grundstück eine Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche mit einer maximalen Breite von 6,5 m zulässig. Sind abweichend zwei Zufahrten oder eine verbundene Zufahrt für Tiefgarage und oberirdische Stellplätze erforderlich, darf die Breite aller Zufahrten addiert 8,5 m nicht übersteigen.

Eine Überschreitung der Zufahrtsbreite bis 2 x 6,5m kann zur Umsetzung einer nach Festsetzung 1.1 zweiter und dritter Spiegelstrich allgemein zulässigen Nutzung ausnahmsweise zugelassen werden.

6. VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



6.1 Fläche für Anlagen und Einrichtungen der Versorgung

Nach Aufgabe der Wärmezentrale sind Nutzungen des Allgemeinen Wohngebiets gemäß Festsetzung 1.1 zulässig (gem. § 9 Abs. 2 BauGB).



6.2 Zweckbestimmung: Fernwärme

7. GEH-/ FAHR UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)



7.1 Mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche. Nach Aufgabe der Nutzung der Leitung(en) entfallen die mit dieser Festsetzung verbundenen Einschränkungen.

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

8.1 Gehölzpflanzungen

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:

Wuchsklasse II o. III: Hochstamm oder Solitär, 3 x verpflanzt, 18 - 20 cm Stammumfang,
250 - 350 cm Höhe

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 m² sowie eine Mindestdtiefe von 1 m aufweisen. Davon sind mindestens 6 m² 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 werden auf die Zahl der zu pflanzenden Gehölze angerechnet.

8.2 Pflanzgebot von Bäumen ohne festen Standort

Je angefangene 750 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum der Wuchsklasse II zu pflanzen. Grundstücke bis 150 m² sind davon ausgenommen.

- 8.3 Pflanzgebot von Sträuchern ohne festen Standort
Je angefangene 750 m² Grundstücksfläche sind mindestens 3 standortgerechte Solitärsträucher zu pflanzen. Für einen Anteil von mindestens 50 % der Anpflanzungen sind heimische Arten zu verwenden. Grundstücke bis 150 m² sind davon ausgenommen.
- 8.4 Begrünung privater, oberirdischer, nicht überdachter KFZ-Stellplätze
Pro fünf Stellplätze sind diese mit je einem standortgerechten Laubbaum der Wuchsklasse II zu überstellen. Vorhandene standortgerechte Laubbäume werden auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet.
- 8.5 Begrünung von Tiefgaragen und unterirdischen Bauteilen
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 betragen. Pro Baum sind mindestens 40 m³ durchwurzelbarer Raum herzustellen.
- 8.6 Dachbegrünung
Flachdächer von Gebäuden, Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einer Substratschicht von mindestens 0,12 m herzustellen. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Fotovoltaik sind zu begrünen. Die Nutzung von Dachflächen als Dachterrassen ist bis zu einer Grundfläche von 20 % des jeweiligen Hauptgebäudes zulässig.
- 8.7 Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten
Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Private Fuß-, Rad- und sonstige Wege, Flächen für die Feuerwehr, öffentliche und private KFZ-Stellplätze mit Ausnahme der Fahrgassen sowie Zufahrten sind mit offenporigen Belägen zu erstellen.
- 8.8 Artenschutzrechtliche Prüfpflicht bei Änderungen am Gebäudebestand und Rodungen
Bei Gebäudeabbrüchen, Gebäudesanierungsarbeiten sowie bei Rodungen ist innerhalb der Vegetationsperiode vor der Bauausführung sowie ggf. unmittelbar vor Abriss oder Fällung zu prüfen, ob sich Brutvögel oder Fledermausquartiere daran / darin befinden. Sollten solche Quartiere vorhanden sein, sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ravensburg geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen.
- 8.9 Minderung von Lichtimmissionen und insektenfreundliche Leuchtmittel
Der Einsatz von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung von Fassaden sowie Bodenstrahler sind nicht zulässig.

Auf öffentlichen Flächen und privaten Außenflächen sind insektenfreundliche Leuchtmittel (nach dem neusten Stand des Insektenschutzes) zu verwenden, die vollständig und dicht eingekoffert sind. Der Lichtpunkt muss sich im Gehäuse befinden, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Die maximale Montagehöhe für den Lichtpunkt ist auf 4,5 m beschränkt. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23 und 5 Uhr zu reduzieren.
- 8.10 Schutz vor Vogelschlag
Für Fassaden sind keine glänzenden oder stark spiegelnden Materialien zulässig. Glasflächen an Außenfassaden und transparente Bauteile sind ab jeweils 3 m² in ihrer Spiegelwirkung und Durchsichtigkeit wirksam zu reduzieren. Es sind geeignete Lösungen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen gemäß den Empfehlungen der Schweizer Vogelwarte Sempach zu wählen.
- 8.11 Verwendung reflexionsarmer Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen
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. GELÄNDEANPASSUNGEN AN VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

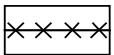
- 9.1 Zur Herstellung des Straßenbaukörpers sind in den an die Straßenverkehrsfläche und an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung angrenzenden privaten Grundstücksflächen unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einem Streifen mit einer Tiefe von 0,5 m zulässig.

10. SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN



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

- 10.2 Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 197 "Bebauungsplanänderung und Ergänzung im Gebiet Weststadt Mittelösch II" rechtsverbindlich seit 03.09.1966, werden durch die vorliegende Änderung innerhalb des Geltungsbereichs vollständig ersetzt.



- 10.3 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)

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 von Hauptbaukörpern
Die Dachformen der Hauptdächer von Hauptbaukörpern sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplanes vorgeschrieben.
- 1.2 Dachneigung
Die Dachneigung der Hauptdächer von Hauptbaukörpern sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplanes vorgeschrieben. Die Dachneigung ist bei geneigten Dächern symmetrisch auszuführen.
- 1.3 Dachdeckung
Bei geneigten Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 12° sind zur Dacheindeckung ausschließlich Dachziegel oder Dachpfannen in den Farben rot bis rotbraun und dunkelgrau zulässig. Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.
- 1.4 Dachdurchbrechungen
Als Dachdurchbrechungen gelten: Dachaufbauten (z.B. Dachgaupen, Widerkehre, Zwerchgiebel), Dacheinschnitte (z.B. Balkone, Loggien) sowie sonstige Dachdurchbrechungen der Dachflächen (z.B. Treppenräume, 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 sonstigen Dachdurchbrechungen und
 - ein Mindestabstand zum First, 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 Wandhöhe abgewichen werden.

- 1.5 Fassadengestaltung
Glänzende Materialien und grelle Farben sind unzulässig.

2. GESTALTUNG UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- 2.1 Lose Stein- und Materialschüttungen
Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Lose Stein-/Materialschüttungen sind nicht zulässig.
- 2.2 Einfriedungen
Entlang von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind Einfriedungen nur in Form von lebenden Hecken aus heimischen Gehölzen und begrüntem Zäunen aus Holz oder Metall sowie auf maximal 10 % der Länge des betreffenden Abschnitts der Grundstücksgrenze in Form von anderweitigen Elementen zulässig. Diese Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig.
- 2.3 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.

E HINWEISE

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6

- 1.1 Füllschema der Nutzungsschablone (Planungsrechtliche Festsetzungen)

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

Örtliche Bauvorschriften
1

- 1.2 Füllschema der Nutzungsschablone (örtliche Bauvorschriften)

- 1 Dachform / Dachneigung

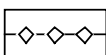


- 1.3 Höhenlage der Straße in m ü. NHN im Bestand

*beispielhaft



- 1.4 Geltungsbereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne (Bezeichnung siehe Planeintrag)



- 1.5 Leitungen unterirdisch

- 1.6 Baugrunduntersuchung und Beweissicherung

Es wird empfohlen objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Beweissicherungsverfahren durchzuführen.

- 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 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.

1.9 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 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.

1.10 Starkregenereignisse

Aufgrund von Starkregenereignissen kann es zu wild abfließendem Wasserabfluss 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.

1.11 Minimierung des Schwermetallgehalts im Niederschlagswasser

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von unbeschichteten Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden.

1.12 Rodung von Gehölzen und Baufeldfreimachung außerhalb der Vegetationszeit

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. Sollten während der Rodungsarbeiten Fledermäuse gefunden werden, sind die Arbeiten am entsprechenden Baum zu unterbrechen und die untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen, um geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen.

1.13 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.

1.14 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. 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") sind bei der Bauausführung einzuhalten. Es ist ein Bodenschutzkonzept zu erstellen.

1.15 Stellplatzsatzung

Für die Nutzung Wohnen gilt die jeweils aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Ravensburg.

1.16 Weiße Wanne

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

1.17 Versickerung

Die Niederschlagswasserbehandlung ist gemäß den Vorgaben des Wassergesetzes und dem Arbeitsblatt DWA-A 138 zu planen, zu errichten und zu betreiben. Der Notüberlauf kann an die jeweilige Grundstücksentwässerungsanlage angeschlossen werden. Durch den sehr geringen Versickerungswert und den oft geringen Abstand zu bestehenden Gebäuden ist eine Versickerung nur in Einzelfällen möglich. Für eine Befreiung ist eine gutachterliche Stellungnahme erforderlich.

1.18 Einleitung in den Mischwasserkanal

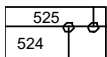
Die Einleitung des nicht versickerbaren Regen- und des Schmutzwassers erfolgt in den bestehenden Mischwasserkanal.

1.19 Ordnungswidrigkeiten

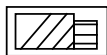
Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 Abs. 2 und 3 LBO behandelt.

F PLANUNTERLAGE

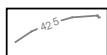
Die verwendete Plangrundlage ist auf dem Stand vom 25.10.2024. Sie verwendet das Koordinatensystem ETRS89/UTM Zone 32 und das Höhensystem DHHN2016 (Status 170) (NHN Normalhöhennull).



1.1 Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern



1.2 Bestehende Haupt- / Nebengebäude



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

*beispielhaft