

---

**Bebauungsplan:**

**"ORTSMITTE SCHMALEGG KINDERGARTEN" UND DIE ÖRTLICHEN  
BAUVORSCHRIFTEN HIERZU**

---

Fassung vom: 03.02.2021/30.04.2021

Reg.-Nr.: S023  
. Fertigung

---

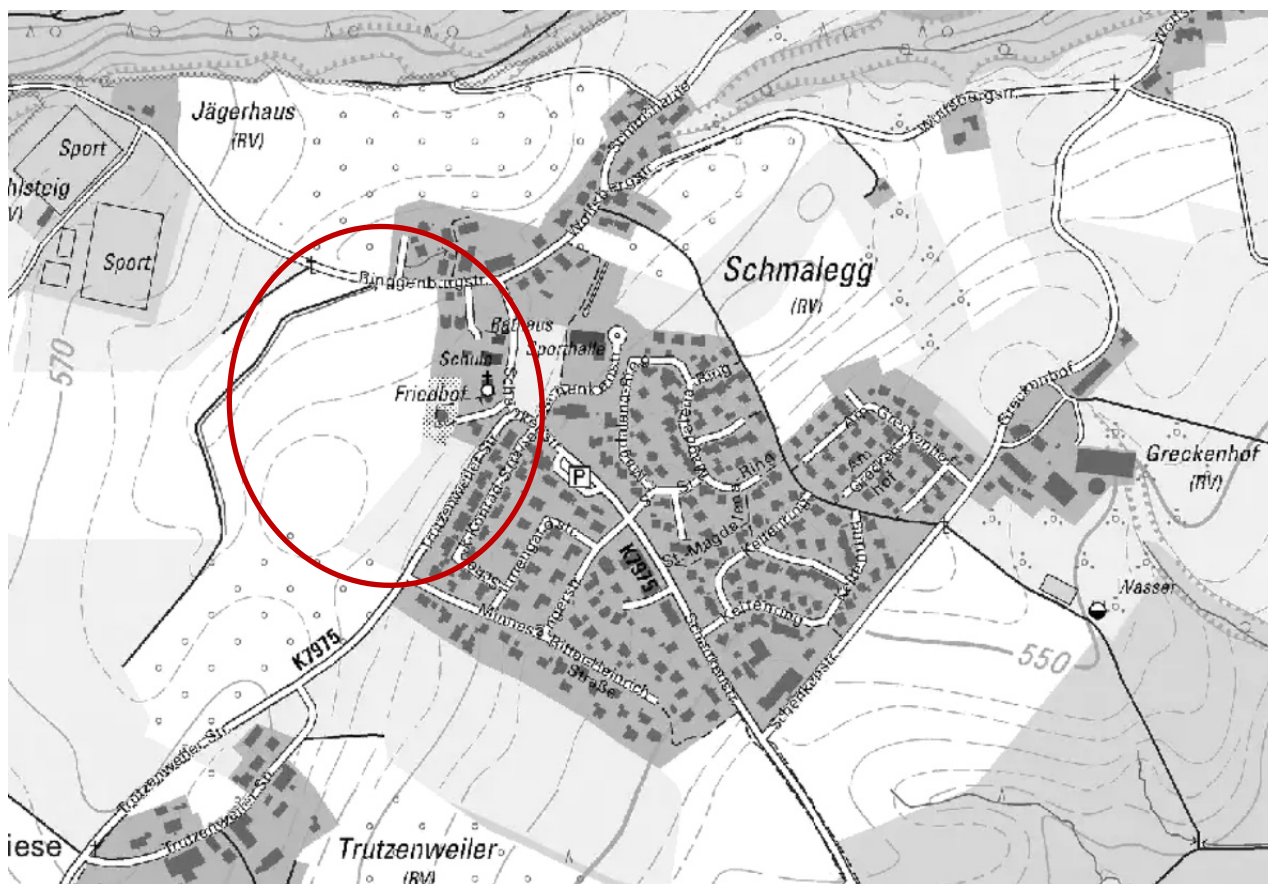
**TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG**

---

**TEIL II: BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

---

**- Satzungsbeschluss -**



## VERFAHRENSVERMERKE

- |  |                                  |
|--|----------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik  | am 07.11.2018                    |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB  | am 10.11.2018                    |
| 3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung  | am 10.11.2018                    |
| 4a. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Auslegung)   | vom 19.11.2018<br>bis 07.12.2018 |
| 4b. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Termin)  | am 28.07.2020                    |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik             | am 24.02.2021                    |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung   | am 27.02.2021                    |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 03.02.2021 mit Begründung vom 03.02.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB | vom 08.03.2021<br>bis 16.04.2021 |
| 8. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO   | am 28.06.2021                    |

Ravensburg, den 29.06.2021

gez. Bastin  
(BÜRGERMEISTER)

## AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 28.06.2021 überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ravensburg, den 30.06.2021

gez. Dr. Rapp  
(OBERBÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am 03.07.2021

Ravensburg, den 05.07.2021

gez. Herrling  
(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 08.08.2020 (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)
Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)	i. d. F. der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

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

Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft. In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

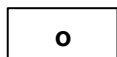
#### 1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

- |                             |     |   |
|-----------------------------|-----|---|
| 1.500 m <sup>2</sup>        | 1.1 | Höchstzulässige Grundfläche (GR) §§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 Abs. 2 und 4 BauNVO  |
| 3.000 m <sup>2</sup>        | 1.2 | Höchstzulässige Geschossfläche (GF) §§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und 20, Abs. 3 BauNVO<br>Berechnung der Geschossfläche<br>Bei der Berechnung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen auch in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig mitzurechnen.   |
| <b>GH</b><br>578,80 m ü. NN | 1.3 | Höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in m ü. NHN § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO<br>Die höchstzulässige Gebäudehöhe ist festgesetzt in m über NHN.   |
|                             | 1.4 | Höchstzulässige Höhe untergeordneter Bauteile und technischer Aufbauten § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO<br>Untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten mit Ausnahme von Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung sind mit einer Höhe von maximal 3,00 m auf Dachflächen von Hauptgebäuden (vertikal gemessen) zulässig. Eine Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhe mit diesen ist zulässig.<br>Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung 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. |

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



2.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)



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

## 3. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF SOWIE FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung:



Kindergarten

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

Hinweis: Die Aufteilung der verkehrsfläche ist unverbindlich.



4.1 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:



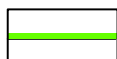
Öffentliche Parkierungsfläche



Fuß- und Radweg



4.2 Öffentliche Verkehrsfläche als Begleitfläche



4.3 Straßenbegrenzungslinie

## 5. BEHANDLUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 (1) 14 und 20 BauGB)

In dem Gebiet kann Niederschlagswasser, das über die Dach- und Oberflächen anfällt, wegen der ungenügenden Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden nicht versickert werden.

Das Niederschlagswasser (Dach- und Oberflächenwasser) ist über öffentliche Regenwasserkanäle zu sammeln und dem nordwestlich außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Regenrückhaltebecken zuzuführen. In diesem Becken wird das Niederschlagswasser zwischengespeichert und über Regeleinrichtungen gedrosselt in den "Bühlhäusebach" abgeleitet. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltung ist der Überlauf an den öffentlichen Regenwasser-Kanal zu gewährleisten. Schädliche Verunreinigungen des abzuleitenden Niederschlagswassers oder eine Vermischung mit Schmutzwasser sind unzulässig.

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



### 6.1 Flächen für den Erhalt der Funktionalität des Fledermauskorridors

Ohne spezifische Maßnahmen.



### 6.2 Erhalt und Sicherung von bestehenden Gehölzen und markanter Solitärbäume; Baumschutz/Wurzelschutz

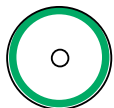
Innerhalb des dargestellten Wurzelschutzbereiches des außerhalb des Geltungsbereiches bestehenden Baumes sind bauliche Nebenanlagen nach §14 und §23 (5) BauNVO sowie Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Arbeiten im Wurzelschutzbereich sind nicht zulässig. Die Vorgaben der DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, der RAS-LP 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen sowie der ZTV Baumpflege sind in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten. Der Rückschnitt von Ästen sowie bauliche Maßnahmen im Wurzelraum sind ausschließlich durch geeignete Fachfirmen auszuführen. Bei Abgang ist der Baum durch eine gleichartige Neupflanzung zu ersetzen. Die Festsetzung bezüglich des Wurzelschutzes ist zeitlich auf die Lebensspanne des Baumes begrenzt und gilt daher nur bis zu dessen Abgang.

### 6.3 Gehölzpflanzungen und Pflanzqualitäten

Für alle Anpflanzungen sind standortgerechte Gehölze (Arten entsprechend Pflanzenliste in der Anlage) folgender Qualitäten zu verwenden:

- Wuchsklasse I: Hochstamm oder Solitär, 3 x verpflanzt, mindestens 18 - 20 cm Stammumfang, 300 - 400 cm Höhe
- Wuchsklasse II: Hochstamm oder Solitär, 3 x verpflanzt, mindestens 18 - 20 cm Stammumfang, 250 - 350 cm Höhe
- Obstgehölze: Hochstamm: 3 x verpflanzt, mindestens 10 - 12 cm Stammumfang, 150 - 250 cm Höhe
- Sträucher: 2 x verpflanzt, mindestens 125 - 150 cm Höhe.

Die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL-Richtlinie "Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und 2" sowie der DIN18916 sind in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten, insbesondere hinsichtlich der Pflanzgrubengröße, der Verwendung von Substraten mit entsprechendem Gütenachweis, der Verwendung von Bodenhilfsstoffen sowie Bewässerungs- und Belüftungssystemen.



### 6.4 Pflanzgebot von Bäumen mit variablem Standort

Zu pflanzender Baum, variabler Standort; im Bereich des Kindergartens sind mindestens 7 standortgerechte Bäume (II. Wuchsklasse) und im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als öffentliche Parkierungsfläche sind mindestens 9 standortgerechte Bäume (I. Wuchsklasse) zu pflanzen; die Pflanzung fungiert als Korridor für die in der Umgebung vorkommenden Fledermäuse. Es sind ausschließlich Arten entsprechend der Pflanzenliste in der Anlage zu verwenden. Bezüglich der verwendeten Pflanzqualitäten ist die Festsetzung "Gehölzpflanzungen und Pflanzqualitäten" anzuwenden. Die Bäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine gleichartige Neupflanzung zu ersetzen.



### 6.5 Pflanzgebot von Sträuchern mit variablem Standort

Zu pflanzender Strauch, variabler Standort; im Bereich des Kindergartens sind mindestens 7 standortgerechte Solitärsträucher zu pflanzen; es sind ausschließlich Arten entsprechend der Pflanzenliste in der Anlage zu verwenden. Bezüglich der verwendeten Pflanzqualitäten ist die Festsetzung "Gehölzpflanzungen und Pflanzqualitäten" anzuwenden. Die Sträucher sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine gleichartige Neupflanzung zu ersetzen.

#### 6.6 Minderung von Lichtimmissionen; Verwendung insektenschonender Beleuchtung

Die Beleuchtung muss auf das für die Sicherheit absolut notwendige Mindestmaß reduziert werden. Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind umweltschonende, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) Leuchtmittel (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.

#### 6.7 Verwendung reflexionsarmer Photovoltaik- und Solarthermieanlagen

Es sind reflexionsarme Photovoltaik- und Solarthermiekollektoren zu verwenden. Die Anlagen dürfen nicht mehr als 6% polarisiertes Licht (3% je Solarseite) reflektieren. Die Anlagenelemente müssen dem neuesten Stand des Insektenschutzes bei PV-Anlagen entsprechen. Es sind entspiegelte und monokristalline Module aus mattem Strukturglas zu verwenden.

#### 6.8 Befestigung von Wegen, Stellplätzen, Unterhaltungswegen und Zufahrten

In dem Baugebiet sind für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

#### 6.9 Minderung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, 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. Dacheindeckungen aus nicht beschichtetem Kupfer, Zink, Titan-Zink oder Blei sind nicht zulässig.

#### 6.10 Bodenschutz

Unbelastete Böden sind abzutragen und wieder zu verwenden (siehe §202 BauGB i. V. m. BodSchG Baden-Württemberg §§1 und 4). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens einem Meter Höhe, bei Lagerung länger als ein Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung anzusäen. Die DIN18915 ist anzuwenden.

Baustelleneinrichtungsflächen sind nur innerhalb der Baugrundstücke und Verkehrsflächen zulässig. Informationen zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen enthält der Flyer "Bodenschutz beim Bauen", der als PDF-Datei 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.

#### 6.11 Dachbegrünung

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

#### 6.12 Erdüberdeckung von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen

Tiefgaragen und sonstige unterirdische Gebäudeteile sind mit einer durchwurzelbaren kulturfähigen Bodenschicht/Substratschicht von mindestens 0,6 m, im Bereich von Pflanzungen

- kleinkroniger Bäume von mindestens 0,8 m
- mittelkroniger Bäumen von mindestens 1,2 m
- großkroniger Bäumen von mindestens 1,5 m

zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Terrassen, Zufahrten sowie Zuwege für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sowie Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind extensiv zu begrünen.

#### 6.13 Artenschutz

Rodungen und die Freiräumung der Baufelder sind ausschließlich in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen. Bei Umbau- und Abrissmaßnahmen an bestehenden baulichen Anlagen ist zu prüfen, ob Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet, ihre Entwicklungsfolge oder Ruhe-, Nist-, Brut- oder Wohnstätten gestört werden (§ 44BNatSchG). Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

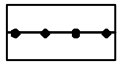
#### 6.14 Schutz vor Vogelschlag:

Für Fassaden sind keine glänzenden oder stark spiegelnden Materialien zulässig. Verglaste Balkone, verglaste Wind- und Sichtschutzelemente sowie verglaste "über-Eck"-Situationen sind nicht zulässig. Für Fenster und transparente Bauteile sind Scheiben mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden. Ab einer zusammenhängenden Glasfläche von 2,5 m<sup>2</sup> sind spiegelungsarme Scheiben mit einer geeigneten Strukturierung der Scheiben (Strukturglas) zu verwenden. Alternativ sind andere geeignete Lösungen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen gemäß den Empfehlungen der Schweizer Vogelwarte Sempach (Schweizer Vogelwarte/Schmid, H.; Doppler, W.; Heynen, D. & Rössler, M.; 2012: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. überarbeitete Auflage. Sempach) zu wählen.

## **7. Geländeanpassung an Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 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 1,00 m zulässig.

## 8. SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN



8.1 Abgrenzung unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 4 und 16 Abs. 5 BauNVO)



8.2 Höhenlage baulicher Anlagen/Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH) (§ 9 Abs. 3 BauGB)

In der Gemeinbedarfsfläche ist eine Mindest-Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) im Lageplan in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt. Sie wird gemessen an der Oberkante des Erdgeschoß-Roh-Fußbodens in den maßgeblichen Teilen des Grundrisses.



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

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

Die tabellarische Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist im anhängigen Umweltbericht ausgearbeitet und wird daher an dieser Stelle nicht aufgeführt (siehe hierzu Umweltbericht der Sieber Consult GmbH zum Bebauungsplan "Ortsmitte Schmalegg Kindergarten" vom 03.02.2021).

Der nach Vermeidung und Minimierung verbleibende Ausgleichsbedarf setzt sich wie folgt zusammen:

<b>Ausgleichsbedarf und Ausgleich</b>	<b>Ökopunkte</b>
Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume	- 7.839
Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden	- 39.920
<b>Ausgleichsbedarf Gesamt</b>	<b>- 47.759</b>

Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 47.759 Ökopunkten wird durch eine externe Kompensationsmaßnahme (K1) sowie die Zuordnung einer Ökokontomaßnahme der Stadt Ravensburg (K2) ausgeglichen:

**K1:** Die Ausgleichsfläche liegt westlich des Plangebietes an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Ortsmitte Schmalegg III" auf der Fl.-Nr.349 (Gemarkung Schmalegg, siehe Abbildung unten). Entlang des "Bühlhäuslebachs" wurde in den ersten 8 Metern des Gewässerrandstreifens eine Ausgleichsfläche umgesetzt, welche dem Radweg Hinzistobel zugeordnet ist. Ab diesen 8 Metern ist auf einer Breite von 7 Metern und einer Länge von gerundet 265 Metern die vorhandene Ackerfläche in artenreiches Grünland umzuwandeln. So wird ein Gewässerrandstreifen von insgesamt 15 Metern geschaffen. Die Fläche der Maßnahme beläuft sich auf 1.850 m<sup>2</sup>, der Flächenumfang beträgt rund 543 Meter. Bei der Ansaat des Grünlands ist autochthones, artenreiches Saatgut zu verwenden. Die Pflege kann durch zwei- bis dreischürige Mahd erfolgen. Die 1. Mahd ist zur Blütezeit der bestandsbildenden Gräser durchzuführen. Bis zur zweiten Mahd sind je nach Witterungsverhältnissen 6 bis 8 Wochen Ruhezeit einzuhalten in denen keine Pflegemaßnahmen stattfinden dürfen. Die Ausbringung von Pflanzenschutz- und Düngemittel ist verboten. Um den 15 Meter breiten Korridor von den östlich weiterhin angrenzenden Ackerflächen abzugrenzen und zu sichern, sind im Bereich der Nutzungsgrenze zwischen Acker und Grünland abschnittsweise kleine Strauchgruppen mit autochthonen gebietsheimischen Sträuchern als Landmarken zu pflanzen.



**K2:** Der darüber hinaus notwendige Ausgleichsbedarf soll über Ökopunkte aus dem Ökokonto der Stadt Ravensburg ausgeglichen werden. Die zugeordnete Ökokontomaßnahme befindet sich in der Schussen-Aue bei Gutenfurt zwischen Bahndamm und der Schussen, ca. 1,3 km südwestlich von Oberzell auf den Fl.-Nrn. 332/5, 339/1, 343/3, 344, 345, 346/1, 347/1 (Gemarkung Eschach, siehe Abbildung unten). Die Ökokontomaßnahme umfasst eine Gesamtfläche von ca. 7,8 ha. Folgende Maßnahmen zur Aufwertung wurden umgesetzt: Naturnahe Umgestaltung der Schussen und Herstellung gewässertypischer Strukturelemente, Reaktivierung des linksseitigen Retentionsraums durch Teilrückbau des Dammes, Anlage autotypischer Strukturen und sukzessive Entwicklung einer Weichholz- und Hartholzaue. Der aktuelle ÖP-Stand beträgt 1.164.023ÖP. Dem geplanten Eingriff werden hiervon 36.659 Ökopunkte zugeordnet. Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens werden hierdurch vollständig ausgeglichen. Im Ökokonto der Stadt Ravensburg verbleiben für die Ökokontomaßnahme demnach noch 1.127.364ÖP.

Die Kompensationsmaßnahmen sind entsprechend der nachfolgenden Tabelle wie folgt zuzuordnen:

Eingriff	Kompensations- maßnahme	Dem Eingriff zuzuordnende Prozent von der Kompensations- maßnahme
Fläche für Gemeinbedarf	K1 und K2	69%
Verkehrsfläche (G+F)	K1 und K2	31%

Zur Lage der Ausgleichsfläche K1 auf der Fl.-Nr.349 der Gemarkung Schmalegg und zur Lage der zugeordneten Ökokontomaßnahme K2 auf den Fl.-Nrn.332/5, 339/1, 343/3, 344, 345, 346/1 und 347/1 der Gemarkung Eschach siehe Umweltbericht der Sieber Consult GmbH vom 03.02.2021.

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

### **1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 74 Abs. 1 LBO)**

#### **1.1 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Einfriedungen sind nur in Form von begrünten Zäunen aus Holz- oder Metall bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig, sowie o.g. Hecken nur bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Auf maximal 10% der Grundstücksgrenze sind Unterbrechungen mit Stelen und Mauern zulässig. Um für Kleinlebewesen die Durchgängigkeit zwischen den Gärten zu ermöglichen, sind Zaunsockel ausgeschlossen.

#### **1.2 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Abfallbehälter sind in Hauptgebäude oder bauliche Nebenanlagen (z.B. Mülltonnenbox) zu integrieren oder die Standplätze mit Sträuchern oder Hecken einzufassen.

## B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

### 1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 74 Abs. 1 LBO)

#### 1.1 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Einfriedungen sind nur in Form von begrünten Zäunen aus Holz- oder Metall bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig, sowie o.g. Hecken nur bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Auf maximal 10% der Grundstücksgrenze sind Unterbrechungen mit Stelen und Mauern zulässig. Um für Kleinbewesen die Durchgängigkeit zwischen den Gärten zu ermöglichen, sind Zaunsockel ausgeschlossen.

#### 1.2 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Abfallbehälter sind in Hauptgebäude oder bauliche Nebenanlagen (z.B. Mülltonnenbox) zu integrieren oder die Standplätze mit Sträuchern oder Hecken einzufassen.

## C KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

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

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	
2	3
4	

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 höchstzulässige Grundfläche (GR)
- 3 höchstzulässige Geschossfläche (GF)
- 4 Bauweise



#### 1.2 Angrenzende Bebauungspläne

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des angrenzenden Bebauungsplanes „Ortsmitte Schmalegg III“ (derzeit in Aufstellung) der Stadt Ravensburg (siehe Planzeichnung)

#### 1.3 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.

#### 1.4 Schutz vor Starkregenereignissen

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.

#### 1.5 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.

## C KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

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

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	
2	3
4	

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 höchstzulässige Grundfläche (GR)
- 3 höchstzulässige Geschossfläche (GF)
- 4 Bauweise



### 1.2 Angrenzende Bebauungspläne

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des angrenzenden Bebauungsplanes „Ortsmitte Schmalegg III“ (derzeit in Aufstellung) der Stadt Ravensburg (siehe Planzeichnung)

### 1.3 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.

### 1.4 Schutz vor Starkregenereignissen

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.

### 1.5 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.

### 1.6 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. (§ 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG))

### 1.7 Schnitt- und Fällmaßnahmen an/von Gehölzen

Schnitt- und Fällmaßnahmen an/von Gehölzen sind ausschließlich in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen, um keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszulösen.



### 1.8 Baumschutz/Wurzelschutz und Baumpflege

Für den außerhalb angrenzend an den Geltungsbereich vorkommenden und erhaltenswerten Baum gelten die Inhalte der Festsetzung zum "Erhalt und Sicherung von bestehenden Gehölzen und markanter Solitäräume; Baumschutz/Wurzelschutz".

### 1.9 Stellplatzsatzung

Es gilt die jeweils aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Ravensburg.

#### 1.10 Einleitung in einen Vorfluter (Gewässer) / Regenwasserkanal

Bei einer Einleitung in einen Vorfluter / Regenwasserkanal darf das Regenwasser nur gedrosselt eingeleitet werden (DWA-ATV, A 117). Drainagen dürfen nicht an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Das Ableiten von Schicht- und Grundwasser durch Drainagen über die Schmutz- oder Regenwasserkanalisation ist ohne gesonderte wasserrechtliche Genehmigung grundsätzlich unzulässig. Auf Flächen, welche in einen Regenwasserkanal entwässern sind Reinigungsarbeiten z.B. Autowäsche nicht zulässig. Das Retentionsbecken wurde bei der Rückhaltung auf ein 100 jährliches Niederschlagsereignis ausgelegt. Mit der jetzigen Herstellung des Retentionsbeckens für das gesamte geplante Einzugsgebiet (BA I bis BA III+KIGA) wird damit bis zur Enderschließung aller Bauabschnitten die Hochwassersituation im "Bühlhäuslebach" und somit für die Ortschaft Schmalegg verbessert. Die erforderlichen Nachweise erfolgen im Verfahren für das wasserrechtliche Benehmen für die Erschließungsplanung.

#### 1.11 Minimierung des Schwermetallgehalts im Niederschlagswasser

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

#### 1.12 Grundwasserschutz

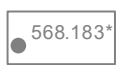
Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landratesamtes Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 (2) WHG von einem 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.

#### 1.13 Bodenschutz

Um den sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Grund und Boden gemäß §§1a Abs.2 und 3, 202 BauGB sowie §§ 1, 2 und 7 BBodSchG sicherzustellen wird empfohlen, ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen. Das Bodenmanagementkonzept sollte folgende Punkte umfassen: 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). 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.



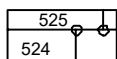
- 1.14 Geplante Verkehrsfläche des angrenzenden Bebauungsplanes „Ortsmitte Schmalegg III“ (derzeit in Aufstellung) der Stadt Ravensburg



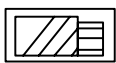
- 1.15 Geplante Straßenhöhen des angrenzenden Bebauungsplanes „Ortsmitte Schmalegg III“ (derzeit in Aufstellung) der Stadt Ravensburg

\* beispielhaft

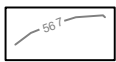
## D PLANUNTERLAGE



1. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



2. Haupt- / Nebengebäude, Bestand



3. Höhenlinie mit Höhenangabe in m ü. NHN.

Koordinatensystem: ETRS89 UTM Zone 32 6-stellig

Höhensystem: DHHN2016

## E ANLAGE

### Pflanzenliste

#### Liste A

Acer platanoides  
Acer pseudoplatanus  
Aesculus carnea  
Betula pendula  
Castanea sativa  
Fagus sylvatica  
Juglans regia  
Quercus petraea  
Quercus robur  
Sophora japonica  
Tilia cordata  
Tilia platyphyllos  
Ulmus glabra

#### Bäume 1. Wuchsklasse

Spitzahorn  
Bergahorn  
Roskastanie  
Hänge-Birke  
Esskastanie  
Rotbuche  
Walnuss  
Trauben-Eiche  
Stieleiche  
Schnurbaum  
Winterlinde  
Sommerlinde  
Bergulme

#### Liste B

Acer campestre  
Alnus cordata  
Carpinus betulus  
Corylus colurna  
Malus floribunda  
Prunus avium  
Prunus padus  
Pyrus pyraster  
Sorbus aucuparia  
Sorbus domestica  
Malus domestica  
Prunus domestica  
Pyrus domestica

#### Bäume 2. Wuchsklasse

Feldahorn  
Herzblättrige Erle  
Hainbuche  
Baumhasel  
Zierapfel  
Vogelkirsche  
Traubenkirsche  
Holzbirne\*  
Eberesche  
Speierling  
Apfel\*  
Kirsche, Pflaume\*  
Birne\*

\* Bei der Pflanzung von Sorten nur regionaltypische alte Sorten

Liste C

Amelanchier arborea  
Amelanchier lamarckii  
Cornus mas  
Corylus avellana  
Crataegus monogyna  
Kolkwitzia amabilis  
Ligustrum vulgare  
Prunus cerasifera  
Prunus spinosa  
Rosa canina  
Rosa rubiginosa  
Rosa spinonissima  
Sambucus nigra  
Salix cinerea  
Salix daphnoides  
Salix viminalis  
Viburnum lantana  
Viburnum opulus

Liste D

Aristolochia macrophylla  
Celastrus orbiculatus  
Clematis montana  
Hedera helix  
Humulus lupulus  
Hydrangea petiolaris  
Lonicera caprifolium  
Parthenocissus quinquefolia  
Polygonum aubertii  
Vitis vinifera  
Wisteria floribunda

Sträucher

Baum-Felsenbirne  
Kupfer-Felsenbirne  
Kornelkirsche  
Wald-Haselnuss  
Eingrifflicher Weißdorn  
Perlmutterstrauch  
Liguster  
Pflaumenkirsche  
Schlehdorn  
Hundsrose  
Weinrose  
Bibernellrose  
Schwarzer Holunder  
Grauweide  
Reifweide  
Korbweide  
Wolliger Schneeball  
Wasser-Schneeball

Kletterpflanzen

Pfeifenwinde  
Baumwürger  
Bergwaldrebe  
Efeu  
Hopfen  
Kletter-Hortensie  
Jelängerjelleber  
Wilder Wein  
Schlingknöterich  
Weinrebe  
Blauregen