
Bebauungsplan

"BRACHWIESE III"

Fassung vom: 18.05.2015 / 19.10.2015

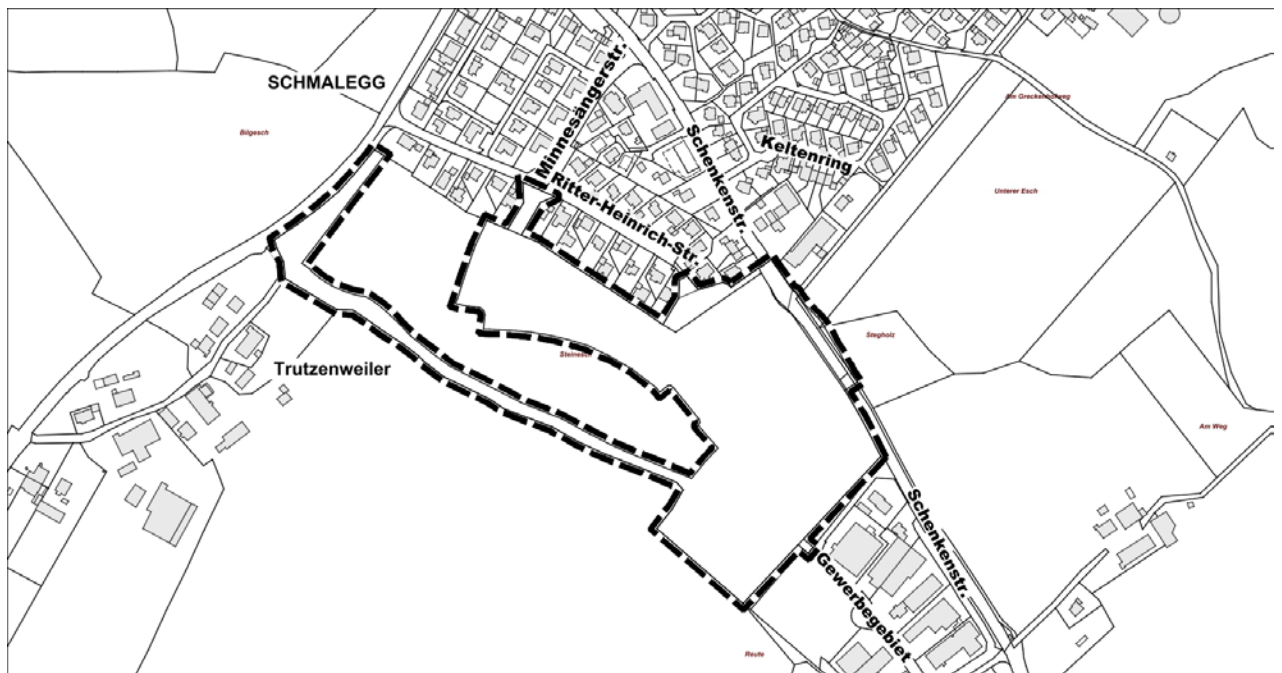
Reg.-Nr.: S021

Fertigung

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

**TEIL II: A BEGRÜNDUNG
B UMWELTBERICHT**

- Satzungsbeschluss -



VERFAHRENSVERMERKE

- | | | | |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik | am | 23.01.2013 |
| 2. | Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB | am | 16.02.2013 |
| 3. | Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung | am | 16.02.2013 |
| 4. | Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung | vom
bis | 25.02.2013
11.03.2013 |
| 5. | Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik | am | 17.06.2015 |
| 6. | Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung | am | 20.06.2015 |
| 7. | Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom 18.05.2015 mit Begründung vom 18.05.2015 gem. § 3 Abs. 2 BauGB | vom
bis | 29.06.2015
03.08.2015 |
| 8. | Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB | am | 16.11.2015 |

Ravensburg, den 19.11.2015

gez. Bastin
(BÜRGERMEISTER)

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans
Stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 16.11.2015 überein.
Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ravensburg, den 23.11.2015

gez. Rapp
(OBERBÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit
des Bebauungsplans am 13.02.2016

gez. Rosol
(AMTSLEITERIN SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den

.....
(SPA)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m. W. v. 20.09.2013
Planzeichenverordnung (PlanZV)	i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 27. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

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

BESTANDTEILE DER SATZUNGEN

- a) Bebauungsplan, bestehend aus:
- | | |
|---------------------------------------------------|-----------------------------|
| Zeichnerischer Teil | vom 18.05.2015 / 19.10.2015 |
| Textlicher Teil: Planungsrechtliche Festsetzungen | vom 18.05.2015 / 19.10.2015 |
- b) Örtliche Bauvorschriften vom 18.05.2015
- c) Beigefügt sind:
- gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften vom 18.05.2015 / 19.10.2015
 - Umweltbericht zum Bebauungsplan vom 18.05.2015 / 19.10.2015
 - Prognose der Geruchsmissionen im Bereich des geplanten Wohngebiets „Brachwiese III“, IMA, Freiburg vom 08.07.2013
 - Lokalklimatische Auswirkungen des Bebauungsplangebiets Brachwiese III in Ravensburg-Schmalegg, IMA, Freiburg vom 05.07.2013
 - Geotechnisches Gutachten zur Erschließung des Neubaugebiets „Brachwiese III“ in Schmalegg, fm geotechnik, Amtzell vom 25.04.2014
 - Verkehrsuntersuchung, Modus Consult, Ulm vom 17.01.2014

- Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen durch den Einsatz von Spritzgeräten bei der Pflege von Obstplantagen. Vergleichsmessung beim Kompetenzzentrum Obstbau Bodensee in Ravensburg-Bavendorf, ISIS, Riedlingen vom Mai 2015
- Schadstoffuntersuchung Boden Baugebiet Brachwiese III 88212 Ravensburg/ Schmalegg; GBB-GrundBau Bodensee GmbH, Stockach vom 07.04.2014
- Schalltechnische Untersuchung zum Baugebiet Brachwiese III in Ravensburg-Schmalegg, ISIS, Riedlingen vom August 2013

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft. In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§§ 1 - 15 BauNVO



1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO können Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende in § 4 Abs. 3 BauNVO genannte Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§§ 16 - 20 BauNVO

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung

0,25*

- Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)

0,50*

- Höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

6,50*

- Höchstzulässige Wandhöhe

mind. 5,50*

- Mindestwandhöhe und
höchstzulässige Wandhöhe

max. 6,50*

2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wie folgt überschritten werden:

- WA 1 bis WA 3, WA 5 bis WA 7: bis zu 50 vom Hundert, mindestens aber bis zu einer GRZ von 0,5.
- WA 4: bis zu einer GRZ von 0,8.

2.3 Wandhöhe (WH):

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird definiert durch die maximale Wandhöhe (WH in m) und die maximale Dachneigung nach örtlicher Bauvorschrift (s. Nutzungsschablone); bei Gebäuden mit Satteldächern darf der First die zulässige Wandhöhe senkrecht gemessen um maximal 5 m überschreiten.

Die Wandhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut bzw. (bei Flachdächern) dem oberen Abschluss der Wand, und der im Mittel gemessenen Straßenhöhe, gemessen jeweils in der Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite.

* Eintrag nur Beispiel

Eine Überschreitung der Wandhöhen ist durch Balkon- und Terrassengeländer

sowie Dachaufbauten zulässig.



Für Gebäude, die mehr als 15 m von der Straße zurückversetzt sind und für Gebäude, die an mehreren Seiten an der Straße liegen, ist im Plan der Bezugspunkt gekennzeichnet (Pfeil).

2.4 Tiefgaragen

Tiefgaragen müssen einem Abstand von mindestens 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, ausgenommen deren Zufahrten.

Die Oberkante der Erdauflage über der Tiefgarage darf max. 1 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Zur Begründung der Tiefgaragen siehe Nr. B 1.4.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO): nur Einzelhäuser (E) bzw. nur Doppelhäuser (D)

Hausgruppen sind in den Bereichen, in denen Doppelhäuser zugelassen sind, ausnahmsweise zulässig.

a

3.2 Abweichende Bauweise: die Gebäude im WA 7 sind auf der Südostseite auf die Grundstücksgrenze zu bauen (einseitiger Grenzbau).



3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauNVO)



3.3 Stellung der Baukörper (Hauptfirstrichtung)

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich durch die parallele Anordnung des Hauptbaukörpers zur festgesetzten Firstrichtung.

4. GARAGEN UND CARPORTS, EINFahrTEN, NEBENANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Ga/Cp/Na

4.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen / Carports / Nebenanlagen

Garagen (Ga), Carports (Cp) sowie Nebenanlagen (Na) nach § 14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

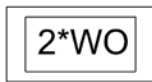
Tiefgaragen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (s. auch Nr. A 2.5) liegen.

4.2 Je Grundstück ist eine Zufahrtsbreite von max. 6,5 m zulässig.

Im WA 4 darf zusätzlich auf die oberirdischen Stellplätze (siehe Nr. 4.3) zugefahren werden.

4.3 Im WA 4 dürfen je Wohnung max. 0,75 oberirdische Stellplätze angelegt werden.

5. ZAHL DER WOHNUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB



* Eintrag nur Beispiel

5.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Bei Doppelhäusern bezieht sich die Zahl der Wohnungen auf die Doppelhaus-
hälfte.

6. VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



6.1 Straßenverkehrsfläche



6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

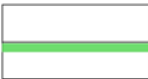
Zweckbestimmung:



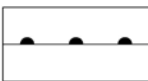
Mischverkehrsfläche



öffentliche Stellplätze



6.3 Straßenbegrenzungslinie



6.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt



6.5 Wirtschaftsweg

7. FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB



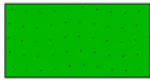
7.1 Transformatorstation

8. FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB



8.1 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

9. GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



9.1 Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Ausgleichs- und Erholungsfläche



- Spielplatz

V

- Verkehrsbegleitgrün



9.2 Private Grünfläche

10. FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB



10.1 Landwirtschaftliche Fläche

11. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHE ZUM SCHUTZ, ZUR
PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Für alle im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorte gilt, dass Abweichungen um bis zu 2,5 m von den festgesetzten Standorten zulässig sind, sofern dies aufgrund von Zufahrten, Leitungen o.ä. erforderlich ist.

Für alle Baumpflanzungen gilt, dass sie dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen sind. Die „Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2“ der FLL sind in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

11.1 VERMEIDUNGSMASSNAHMEN



Vermeidungsmaßnahme 2: Erhalt und Sicherung bestehender Gehölzstrukturen

Vorhandene lineare und flächige Gehölzstrukturen sowie Einzelbäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Bei Durchführung von Bauarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18920 und RAS-LP 4 in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten. Bei Abgang sind Gehölze gleichwertig mit autochthonem Pflanzmaterial zu ersetzen.



Der Walnussbaum im Bereich des Straßenanschlusses an die Minnesängerstraße ist als prägender Baum zu erhalten. Der Trauf- und Wurzelbereich ist während der Baumaßnahme zu schützen und zu sichern.

Vermeidungsmaßnahme 3: Freiräumen des Baufeldes außerhalb der Vogelbrutzeit

Rodungen von Gehölzen sowie das Freiräumen der Baufelder im Vorfeld der Erschließungs- und Bauarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar, auszuführen.

11.2 MINIMIERUNGSMASSNAHMEN

Minimierungsmaßnahme 4: Anlage eines zentralen Retentionsbeckens zur Pufferung und gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser in den Graben

Zur schadlosen Abführung des Niederschlagswassers ist ein Retentionsbecken mit Ablaufschacht, Notüberlauf und Drosselschieber anzulegen. Das Retentionsbecken ist dabei als flache naturnahe Wiesenmulde so auszubilden, der Böschungsverlauf ist naturnah mit einer Böschungsneigung von 1:10 zu gestalten. Das Becken ist als wechselfeuchte Wiesenfläche anzulegen. Einsaat von autochthonem Saatgut der Herkunftsregion 17 Südliches Alpenvorland, Produktionsraum 8. Die Fläche ist 2 x /Jahr mit Abfuhr des Grüngutes zu mähen, Verzicht auf Düngung.

Minimierungsmaßnahme 6: Verwendung insektenschonender Straßenbeleuchtung

Einsatz von insektenfreundlichen Lampen und Leuchtmittel. Verwendung von Natrium-Niederdrucklampen oder Lampen mit gleicher Funktionserfüllung (LED). Die Lampenträger sollten mit einem im Gehäuse liegenden Lichtkörper nach unten strahlen, die Leuchtkörper müssen vollständig und dicht eingekoffert sein. Flächig angestrahlte Wände sind zu vermeiden. Möglichst Reduzierung des Beleuchtungsniveaus zwischen 23.00 und 05.00 Uhr. Verzicht auf Beleuchtung innerhalb der öffentlichen Grünflächen.

Minimierungsmaßnahme 7: Verwendung reflexionsarmer Photovoltaik- und Solarthermie – Anlagen

Einsatz von reflexionsarmen Photovoltaik- und Solarthermie – Kollektoren. Die Anlagen dürfen nicht mehr als 8 % polarisiertes Licht (4% 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.

Minimierungsmaßnahme 9: Entwicklung blütenreicher Blumen- und Kräuterrassen entlang der Verkehrsräume

Die bandartigen öffentlichen Grünflächen entlang der Erschließungsstraßen und Fußwege sind mit einer geeigneten autochthonen Blumen-, und/oder Kräuterrassenmischung für Stadt- und Siedlungsbereiche anzusäen. Die Flächen sind je nach Bedarf 3 bis 5x/Jahr mit Abfuhr des Grüngutes zu mähen, Verzicht auf Düngung.

Minimierungsmaßnahme 10: Pflanzung von standortgerechten, mittel- bis großkronigen Laubbäumen in den Straßenräumen gemäß Planeintrag



Pflanzung von mittelkronigen Laubbäumen, Pflanzqualität H mB Stu 18-20, siehe Pflanzliste I.



Pflanzung von großkronigen Laubbäumen, Pflanzqualität H mB Stu 18-20, siehe Pflanzliste II.

11.3 KOMPENSATIONSSMASSNAHMEN



Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

K1

Kompensationsmaßnahme 1: Anlage einer parkartig öffentlichen Grünfläche mit blütenreichen Wiesenflächen, Strauchgruppen und beispielbaren Landschaftselementen

Die südöstlich an die Wohnbebauung anschließende öffentliche Grünfläche ist im Wechsel mit extensiven Wiesen- und Saumflächen, Strauchgruppen, beispielbare Landschaftselemente und einem durchgehenden Wegenetz anzulegen. Der festgelegte Flächenanteil der oben genannten Nutzungen an der Gesamtfläche ist dem Umweltbericht zu entnehmen einzuhalten. Anlage krautreicher Wiesenflächen durch Ansaat von autochthonem Saatgut. Die Fläche ist 2 x jährlich mit Abfuhr des Grüngutes zu mähen, Verzicht auf Düngung. Pflanzung von heimischen und standortgerechten Sträuchern, Pflanzqualität: Str. 100-125 cm, 2 x v. mit Ballen, Pflanzdichte: mind. 1 Str./m², Pflanzabstand zu Wegen und landwirtschaftlichen Flächen mind. 2 m, siehe Pflanzliste IV.

K2



Kompensationsmaßnahme 2: Pflanzung von standortgerechten, mittel- bis großkronigen Laubbäumen in den öffentlichen Grünflächen gemäß Planeintrag

Pflanzung von mittelkronigen Laubbäumen, Pflanzqualität H mB Stu 18-20, siehe Pflanzliste I.



Pflanzung von großkronigen Laubbäumen, Pflanzqualität H mB Stu 18-20, siehe Pflanzliste III.



Pflanzung von großkronigen hochstämmigen Walnussbäumen, Pflanzqualität H mB Stu 18-20, Pflanzabstand zwischen den Reihen mind. 15 Meter und in der Reihe von mind. 20 Meter.



Pflanzung von hochstämmigen, gebietsheimischen Obstbäumen, Pflanzqualität H mB Stu 10-12.

K3

Kompensationsmaßnahme 3: Pflanzung von Sträuchern

Entlang der bestehenden nach § 30 BNatSchG/§ 32 NatSchG geschützte Haselhecke sowie entlang der Trutzenweiler Straße sind heimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen, Pflanzqualität: Str. 2xv 100-125, Pflanzdichte: mind. 1 Str./m², siehe Pflanzliste IV. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

K4

Kompensationsmaßnahme 4: Entwicklung blütenreicher Säume entlang der Strauchpflanzung

Es sind extensiv genutzte krautreiche Saumflächen entlang der Strauchpflanzungen durch Ansaat von autochthonem Saatgut zu entwickeln. Die Säume sind entsprechend der Wegeführung und der Plangebietsgrenze in einer Breite von 1,5 m bis 3,5 m zu entwickeln. Die Flächen sind 1x jährlich zu mähen, der anfallende Grasschnitt ist abzufahren. Auf Düngung ist zu verzichten.

K5

Kompensationsmaßnahme 5: Entwicklung von extensivem Grünland

Umwandlung von Acker in extensives Grünland und Extensivierung der intensiven Grünlandflächen. Ackerflächen sind mit autochthonem Saatgut anzusäen. Die Fläche ist 2 x jährlich mit Abfuhr des Grüngutes zu mähen, Verzicht auf Düngung.

K6

Kompensationsmaßnahme 6: Naturnahe Umgestaltung des Grabens und Entwicklung eines 10 m breiten Gewässerrandstreifens

Naturnahe Umgestaltung durch Abflachung der Böschung und punktuelle Aufweitung der Grabensohle. Entwicklung von Hochstauden- und Ruderalfluren und extensivem Grünland auf einer Breite von 10 m. Die Hochstauden- und Ruderalfluren sind alternierend 1 x jährlich Abfuhr des Grüngutes zu mähen. Die Grünlandflächen sind 2 x jährlich mit Abfuhr des Grüngutes zu mähen. Verzicht auf Düngung.

K7

Kompensationsmaßnahme 7: Entsiegelung und Rekultivierung des landwirtschaftlichen Feldweges

Abbruch und fachgerechte Entsorgung des anfallenden Materials des Wegebauwerks. Anschließend Bodenbearbeitung und Auftrag kulturfähigen Oberbodens. Die Fläche ist mit autochthonem Saatgut anzusäen. Die Fläche ist 2 x jährlich mit Abfuhr des Grüngutes zu mähen, Verzicht auf Düngung.

12. ZUORDNUNG VON KOMPENSATIONSMASSNAHMEN § 9 Abs. 1a BauGB

- 12.1 Den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, wird eine Sammelkompensationsmaßnahme innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes im Sinne des § 9 (1a) BauGB zugeordnet. Die zugeordneten Maßnahmen werden im Umweltbericht und Grünordnungsplan näher beschrieben. Zugeordnet werden als Sammel-Kompensationsfläche folgende Bereiche:
- 12.2 Innerhalb des Bebauungsplangebietes
siehe § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (siehe Planeintrag)

12.3 Außerhalb des Bebauungsplangebiets

K 8 Gewässerentwicklungsmaßnahme „Schussen bei Gutenfurt“

Die Ökokontomaßnahme liegt ca. 1,3 km südwestlich von Oberzell und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 7,8 ha und befindet sich in der Schussenaue zwischen Bahndamm und Schussen. Naturnahen Umgestaltung der Schussen und Herstellung gewässertypischer Strukturelemente. Reaktivierung des linksseitigen Retentionsraums durch Teilrückbau des Dammes. Anlage auentypischer Strukturen und sukzessive Entwicklung einer Weichholz- und Hartholzaue.

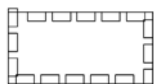
Von dieser Kompensationsmaßnahme werden 85.044 Ökopunkte zugeordnet.

12.4 Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen

Die Kompensationsmaßnahmen K1 bis K8 werden entsprechend der nachfolgenden Tabelle den geplanten Wohnbau- und Verkehrsflächen zugeordnet.

Eingriffsfläche	Kompensationsmaßnahme	der Eingriffsfläche zuzuordnende Prozentuale Anteil der Kompensationsmaßnahme (%)
Wohnbaugrundstücke mit GRZ bis 0,55 (WA1 bis WA3, WA5 bis WA7)	K 1 bis K 8	55,5 %
Wohnbaugrundstücke mit GRZ 0,8 (WA4)	K 1 bis K 8	7,5 %
Öffentliche Verkehrsflächen (Straßen, Gehwege)	K 1 bis K 8	25,0 %
Öffentliche Verkehrsflächen (Unterhaltungs- und Fußwege in wassergebundener Bauweise)	K 1 bis K 8	12,0 %

13. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



(breit)



(schmal)

Mit Rechten zu belastende Flächen:

GR / FR

13.1 Geh- und Fahrrecht zugunsten der hinterliegender Grundstücke

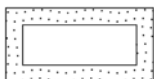
LR

13.2 Leitungsrecht zugunsten der Stadt mit Ausübungsrecht durch Ver- und Entsorgungsträger

14. SCHUTZ VOR LUFTVERUNREINIGUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

14.1 Das Verbrennen von Kohle ist nicht zulässig.

15. GELÄNDEANPASSUNG AN DIE VERKEHRSFLÄCHE
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB



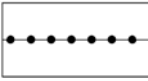
15.1 Fläche für unterirdische Stützwerke zur Herstellung des Straßenkörpers. In dieser Fläche sind auch Straßenbeleuchtung und Schaltkästen zulässig.

16. SONSTIGE PLANZEICHEN



16.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

§ 9 Abs. 7 BauGB



16.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB

17. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



17.1 Biotop(e):

Biotop 1-8223-436-4448 Haselhecke

Biotop 1-8123-436-4439 Hecke bei Trutzenweiler

18. HINWEISE

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6

18.1 Füllschema der Nutzungsschablone Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1 - Art der baulichen Nutzung
- 2 - Höchstzulässige Wandhöhe
- 3 - Höchstzulässige Grundflächenzahl
- 4 - Höchstzulässige Geschossflächenzahl
- 5 - Bauweise
- 6 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

18.2 Energieeinsparung

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

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



18.4 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

18.5 Schutz des Oberbodens

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung von Oberboden im Plangebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung (siehe §202 BauGB i.V.m. BodSchG BW §1 und 4). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens einem Meter Höhe, bei Lagerung länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Die DIN 18915 ist anzuwenden.

Überschüssiger Bodenaushub ist, seiner Eignung entsprechend, einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten. Im Bereich des Retentionsbeckens sowie sonstiger Freiflächen dürfen Bodenarbeiten

nur mit Kettenfahrzeugen mit einem maximalen Bodendruck von 4 N/cm² durchgeführt werden. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Die dem Geltungsbereich angrenzenden Acker- und Grünlandflächen sowie die öffentlichen Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs sind für die Baustelleneinrichtung unzulässig. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder geordneten Entsorgung zuzuführen.

18.6 Bodenschutz, Gewässerschutz, Grundwasserschutz

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

Mit Rücksicht auf die Minimierung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser sollten unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) bei flächigen Dacheindeckungen, Verwahrungen, Dachrinnen oder Fallrohren vermieden werden. Diese erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Gewässerschonendere Alternativen sind Aluminium, beschichtetes Zink und Kunststoffe.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

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

1.1 Gesamtgestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen

Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich Fassadenmaterialien, Dachneigung und Dachdeckung jeweils einheitlich zu gestalten.

1.2 Fassadengestaltung

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

1.3 Dachform und Dachneigung

SD

Satteldach

FD

Flachdach

25°-30° *

Dachneigung in Grad

* Eintrag nur Beispiel

Die Dachformen und Dachneigungen der Hauptdächer von Hauptbaukörpern sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplans festgesetzt.

Bei geneigten Hauptdächern ist die Dachneigung symmetrisch auszuführen.

Bei Gebäuden mit Satteldächern ist ein Flachdachanteil von max. 30 % zulässig, gemessen an der Gebäudegrundfläche.

1.4 Dachdeckung und Dachbegrünung

Satteldächer: nur Dachziegel oder Dachpfannen in den Farben rot bis rotbraun sowie dunklem grau. Glänzende Dachbedeckungen sind unzulässig.

Flachdächer sind mit einer Substratschicht von mind. 10 cm zu versehen und extensiv zu begrünen.

Unterirdische Teile baulicher Anlagen sind mit mindestens 50 cm Erdüberdeckung herzustellen und zu begrünen.

Hiervon ausgenommen sind Dachterrassen und Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.

1.5 Dachaufbauten

Dachaufbauten (z.B. Dachgaupen, Widerkehre, Zwerchgiebel usw.) sind nur zulässig bei einer Dachneigung von mind. 35° und unter folgenden Voraussetzungen:

- ohne Durchbruch der Traufe mit einer Gesamtlänge von 60% der jeweiligen Gebäudelänge (Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand) oder
- mit Durchbruch der Traufe mit einer Gesamtlänge von 40% der jeweiligen Gebäudelänge (Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand);
- je Dachfläche nur eine Form der Dachaufbauten;
- Mindestabstand zum First 0,80 m (parallel zur Dachfläche vom höchsten Punkt des Firstes zum höchsten Punkt des Dachaufbaus gemessen);
- Mindestabstand zur Traufe, soweit diese nicht durchbrochen wird, 0,80 m (parallel zur Dachfläche vom niedrigsten Punkt der Dacheindeckung zum höchsten Punkt des Dachaufbaus gemessen);
- Mindestabstand zum Ortgang 1,00 m (Außenkante Außenwand);

- Mindestabstand zu Kehlen 1,00 m (horizontal gemessen vom untersten Punkt des Dachaufbaus);
- Mindestabstand zu Graten 1,00 m (horizontal gemessen vom höchsten Punkt des Dachaufbaus);
- Mindestabstand zwischen den einzelnen Dachaufbauten 1,00 m (Außenkanten).
- Die traufseitige Wandhöhe (Oberkante Dacheindeckung Hauptdach bis Oberkante Dacheindeckung Gaupe) von Dachgaupen darf maximal 1,70 m betragen.

1.6 Garagen und Carports

Bei Gebäuden mit Satteldächern sind die Garagen und Carports mit Satteldächern mit gleicher Dachdeckung wie die Hauptgebäude und einer Dachneigung von mind. 25° Neigung zu gestalten.

Alternativ sind Flachdachgaragen zulässig, wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind.

Im WA 6 und WA 7 sind ausschließlich Flachdachgaragen zulässig.

Sofern mehrere Garagen/Carports zusammengebaut werden, sind sie in einer Flucht anzuordnen und mit einheitlicher Traufhöhe, Dachneigung, Dachdeckung und Fassadengestaltung auszubilden.

2. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

- 2.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 2.2 Die Grundstücksfläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Gebäudeflucht ist zu mindestens 25 % zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. In dieser Fläche dürfen keine Stellplätze und keine Nebenanlagen angeordnet werden.
- 2.3 Für offene und überdachte Stellplätze (Carports), Zufahrten, Zuwege und Garagenvorplätze sowie die öffentliche Parkplätze sind ausschließlich offenporige, wasserdurchlässige Beläge zulässig (Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster etc.).
Die Wegeflächen innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind als wassergebundene Decke in Kombination mit Schotterrasen auszuführen.
- 2.4 Zisternen, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angelegt werden, sind vollständig unterhalb der Geländeoberfläche unterzubringen.

3. EINFRIEDUNGEN § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

- 3.1 Einfriedungen zur Straßenverkehrsfläche sind nur als freiwachsende und geschnittene Laubhecke bis 1,5 m Höhe zulässig. Im Bereich von Sichtfeldern (Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten) sind Einfriedungen auf 80 cm zu reduzieren.
Einfriedungen zur öffentlichen Grünfläche sind nur als Laubhecke bis 1,8 m Höhe zulässig.
In den Hecken ist ein Drahtzaun zulässig; die Höhe des Zaunes darf die jeweils zulässige Höhe der Laubhecke nicht überschreiten.
Tore und Türen sind in den Einfriedungen zulässig, sofern die Höhe der Zu-

gangsanlagen die jeweils zulässige Höhe der Laubhecken nicht überschreitet.
Es sind heimische Pflanzen zu verwenden.

4. HINWEISE

Örtliche Bauvorschriften	
1	2

- 4.1 Füllschema der Nutzungsschablone
- 1 - Dachform
(SD = Satteldach, FD = Flachdach)
 - 2 - Dachneigung

C. ZEICHENERKLÄRUNG DER PLANGRUNDLAGE



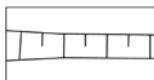
1. Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern



2. Höhenlinie mit Höhenangaben in m über N.N.



3. Vorhandene Neben- und Hauptgebäude mit Hausnummer



5. Böschung

Aufgestellt:
Ravensburg, den 18.05.2015/ 19.10.2015
Stadtplanungsamt / Gutzmer

Konstanz, den 18.05.2015/ 19.10.2015

gez. Rosol

gez. Nocke
Freie Stadtplanerin

DIPL.-ING. BETTINA NOCKE
Freie Stadtplanerin Reg.Bau.M
78462 Konstanz Gottlieberstr. 2
Tel +49.7531.991035 Fax +49.7531.991036
E-Mail: bettina.nocke@t-online.de

D. ANHANG

1. PFLANZLISTEN

Aufgrund der erhöhten Anfälligkeit für Feuerbrand und der daraus resultierenden Gefährdung der benachbarten Obstanlagen ist auf die Verwendung von Amelanchier, Crataegus, Sorbus, Stranvaesia, Pyracantha, Cydonia und Cotoneaster innerhalb des Geltungsbereichs zu verzichten. Bei der Verwendung von Obstgehölzen sind feuerbrandresistente Sorten zu verwenden.

Pflanzliste I (M 10, K 2): Pflanzung von mittel-großkronigen Bäumen

Pflanzqualität großkroniger Laubbäume mindestens H mB Stu 18 – 20, mittelkroniger Laubbäume mindestens H mB Stu 18 – 20 gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916, eine gerade Stammverlängerung muss vorhanden sein. Befestigung mittels Dreibock.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus avium</i> 'Plena'	Gefülltblühende Vogelkirsche

Pflanzliste II (M 10): Pflanzung von großkronigen Bäumen

Pflanzqualität mindestens H mB Stu 18 - 20 gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916, eine gerade Stammverlängerung muss vorhanden sein. Befestigung mittels Dreibock.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Acer platanoides</i> auch i.S., 'Emerald Queen', 'Farlakes's Green'	Spitz-Ahorn i.S.
<i>Aesculus hippocastanum</i> 'Baumannii'	Gefülltblühende Rosskastanie
<i>Alnus x spaethii</i>	Purpurerle
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Tilia cordata</i> auch i.S., 'Greenspire'	Winter-Linde
<i>Ulmus</i>	Ulme, in resistenten Sorten
<i>Juglans regia</i>	Walnuss

Pflanzliste III (M 10, K 2): Pflanzung von mittel-großkronigen Bäumen

Pflanzqualität großkroniger Laubbäume und Walnussbäume mindestens H mB Stü 18 – 20, Obstbäume mit Stammumfang von mind. 10-12 cm, mittelkroniger Bäume siehe Pflanzliste I, gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916, eine gerade Stammverlängerung muss vorhanden sein. Befestigung mittels Dreibock.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Betula pendula</i>	Weißbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme, in resistenten Sorten
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
Apfelbäume in Sorten	
Birnbäume in Sorten	
Kirschbäume in Sorten	

Pflanzliste IV: (K 1, K 3): Pflanzung von Sträuchern in den öffentlichen Grünflächen

Autochthones Pflanzgut, Pflanzqualität: Str. 2xv 100-120 mit Ballen, Pflanzdichte: mind. 1 Str./m²

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Ribes alpinum</i>	Johannisbeere
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Ribes x nigridolaria</i>	Jostabeere