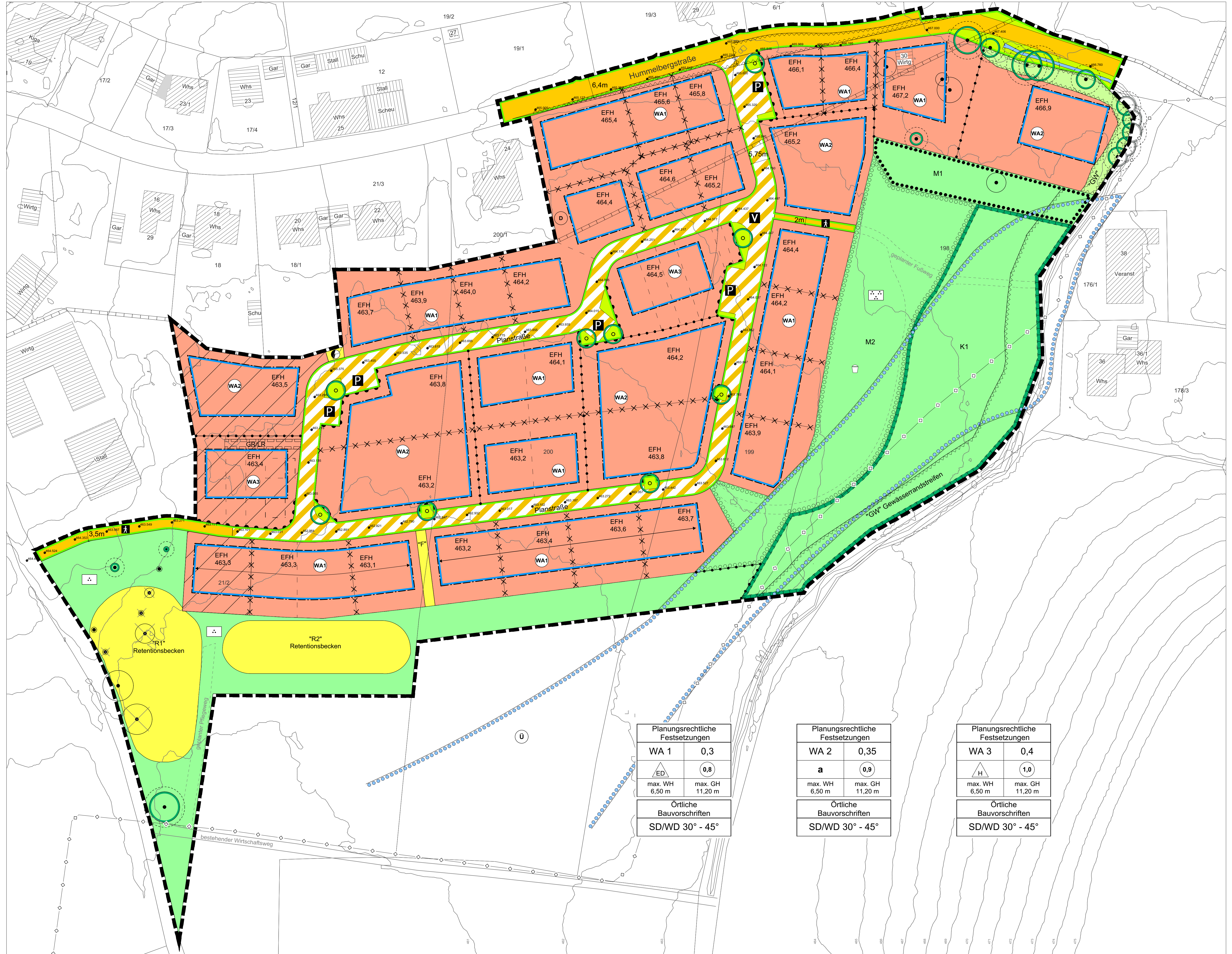




RECHTSGRUNDLAGEN	
Baugesetzbuch (BauGB)	i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
BauNutzungsverordnung (BauNVO)	i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzuchtverordnung (PlanzV)	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. 1027)
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, Nr. 5416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, Nr. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Ravensburg, Stadtplanungsausschuss, eingesehen werden.	
Die jeweils rechtsverbindlichen Werte zu den in der Legende als beispielhaft gekennzeichneten Werten ergeben sich aus den Eintragungen in der Planzeichnung bzw. aus den Eintragungen in die Typenschriften auf der Planzeichnung. In Ergänzung der Planzeichnung wird folgende Festsetzung:	
TEXTUELLE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG	
A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
	1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO) Zulässig sind: – Wohngebäude – die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe – Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO werden die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO aufgeführten Betriebe und Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
	1.2 Nutzungsbeschränkung wegen Grundbesitz (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) Die der Umsetzung einer, dass die Teilnutzung auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 712 und 212 dauerhaft aufgegeben ist und sowohl Eigentümer als auch Nutzer auf das Recht auf landwirtschaftliche Teilnutzung schriftlich gegenüber der Baugenehmigungsbehörde verzichtet haben, gilt die Festsetzung Nr. 1.2a, danach gilt die Festsetzung Nr. 1.1. (§ 9 Abs. 2 BauGB)
	1.2a Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO)	
	2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 u. 19 Abs. 1 u. 4 BauNVO) Die zulässige Grundflächenzahl ist diejenige, die durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 14 BauNVO, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Mit baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterteilt wird, ist eine weitere Überschreitung bis zu 0,3 zulässig.
	2.2 Höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und 20 Abs. 2 BauNVO) Bei der Berechnung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Außenbalkonen auch in Nicht-Vollgeschossen einseitig der zu ihnen gehörenden Treppentürme und einseitig ihrer Umfassungswände vollständig mitzurechnen.
	2.3 Höchstzulässige Wandhöhe (WH) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) Die Wandhöhe ist beim Satteldach bzw. Walmdach das traufseitig gemessene Maß zwischen der im Lagenfeld festgelegten Erdgeschoss-Rohfußbodenlinie (EFH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Beim Flachdach gilt als deren Messpunkt der Vorhang der Dachhaut. Eine Überschreitung der zulässigen Wandhöhe mit Anlagen zur Sonneneinstrahlung, mit Balkonen und Terrassengeländen sowie Dachdurchbrechungen gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 1 LBO, entsprechend den örtlichen Bauvorschriften ist zulässig.
	2.4 Höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) Die zulässige Gebäudehöhe ist festgesetzt in m über der zulässigen EFH.
	2.5 Höchstzulässige Höhe untergeordneter Bauteile und technischer Aufbauten (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) Untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten sind mit einer Höhe von maximal 1,20 m auf Dachflächen von Hauptbauten (vertikal gemessen) zulässig. Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe über Gebäudehöhen mit diesen ist zulässig.
3. BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
	3.1 offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	3.2 offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	3.3 Abweichende Bauweise (a) (§ 22 Abs. 4 BauNVO) Es sind Gebäude in jeglicher Richtung bis zu einer Länge von maximal 20m zulässig.
	3.4 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
	3.5 Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfachrichtung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Abweichungen um +/- 5° sind zulässig.
4. GARAGEN, CARPORTS, STELLPLATZ UND FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	
	4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, Tiefgaragen, Carports sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen, in einem Abstand von mindestens 2,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Bei Stellplätzen kann ein Abstand von mind. 1 m zu öffentlichen Verkehrsflächen eingenommen werden.
5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN GEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	
	5.1 In den mit WA 1 und WA 3 gekennzeichneten Bereichen, sind je Einzeleinheit max. 3 Wohneinheiten und bei Doppelhäusern und Reihenhäusern max. 2 Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhäusern/Reihenhäusern bezieht sich die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf die einzelne Doppelhaus-/Reihenhausfläche. Im WA 2 sind je Wohngebäude max. 8 Wohneinheiten zulässig.

6. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN		
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)		
6.1 Für den fließenden Verkehr ist eine uneingeschränkte Sicht im Bereich von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante sicherzustellen. Bäume mit einer Astansatz über 2,8 m über Fahrbahnoberkante sind sicherzustellen.		
6.2 Der Gewässerrandstreifen ist von Bebauung freizuhalten.		
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 4 und 7 Abs. 5 BauNVO)		
6.3 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.4 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.5 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.6 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.7 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.8 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.9 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.10 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.11 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.12 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.13 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.14 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.15 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.16 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.17 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.18 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.19 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.20 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.21 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.22 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.23 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.24 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.25 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.26 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.27 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.28 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.29 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.30 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.31 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.32 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.33 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.34 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.35 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.36 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.37 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.38 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.39 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.40 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.41 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.42 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.43 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.44 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.45 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.46 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.47 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.48 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.49 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.50 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.51 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.52 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.53 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.54 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.55 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.56 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.57 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.58 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.59 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.60 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.61 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.62 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.63 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.64 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.65 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.66 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.67 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.68 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.69 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.70 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.71 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.72 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.73 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.74 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.75 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.76 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.77 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.78 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.79 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.80 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.81 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.82 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.83 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.84 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.85 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.86 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.87 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.88 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.89 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.90 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.91 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.92 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.93 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.94 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.95 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.96 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.97 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.98 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.99 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		
6.100 Die Gehölze sind auf Abgang gleichwertig zu ersetzen.		

12	Anlage einer Parkdeck zu gestalterisch orientierten Grünflächen mit bützerischen Weisungen (z.B. Gestaltung der Anlage und besonderer Landschaftsfaktoren)
13	Die Fläche ist im Wesentlichen mit extensiven Wiesen- und Saumflächen (min. 45% der Fläche), Strauch- und Baumgruppen (min. 15% der Fläche), beispielsweise Landschaftshecken (min. 30% der Fläche), Gehstegen (min. 10% der Fläche) und Gehwegen (min. 10% der Fläche) angelegt. Pflanzung von heimischen, standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen (höchst 4 Stück, i. d. Wuchszone) entlang der Grundstücksbreite gemäß Flächennutzungsplanung von Grünflächen. Die Anlage von Gehwegen ist zulässig. Die Gehsteile sind mit Abzang gleichzeitig zu erstellen.
14	Einrichtung des Ortsrandes
15	Die Grünfläche ist einer lokalen und linearen Planung von standortgerechten Laubbäumen (höchst 10 Stück) und Sträuchern (höchst 10 Stück) und Gehwegen (höchst 10 Stück) und Geh