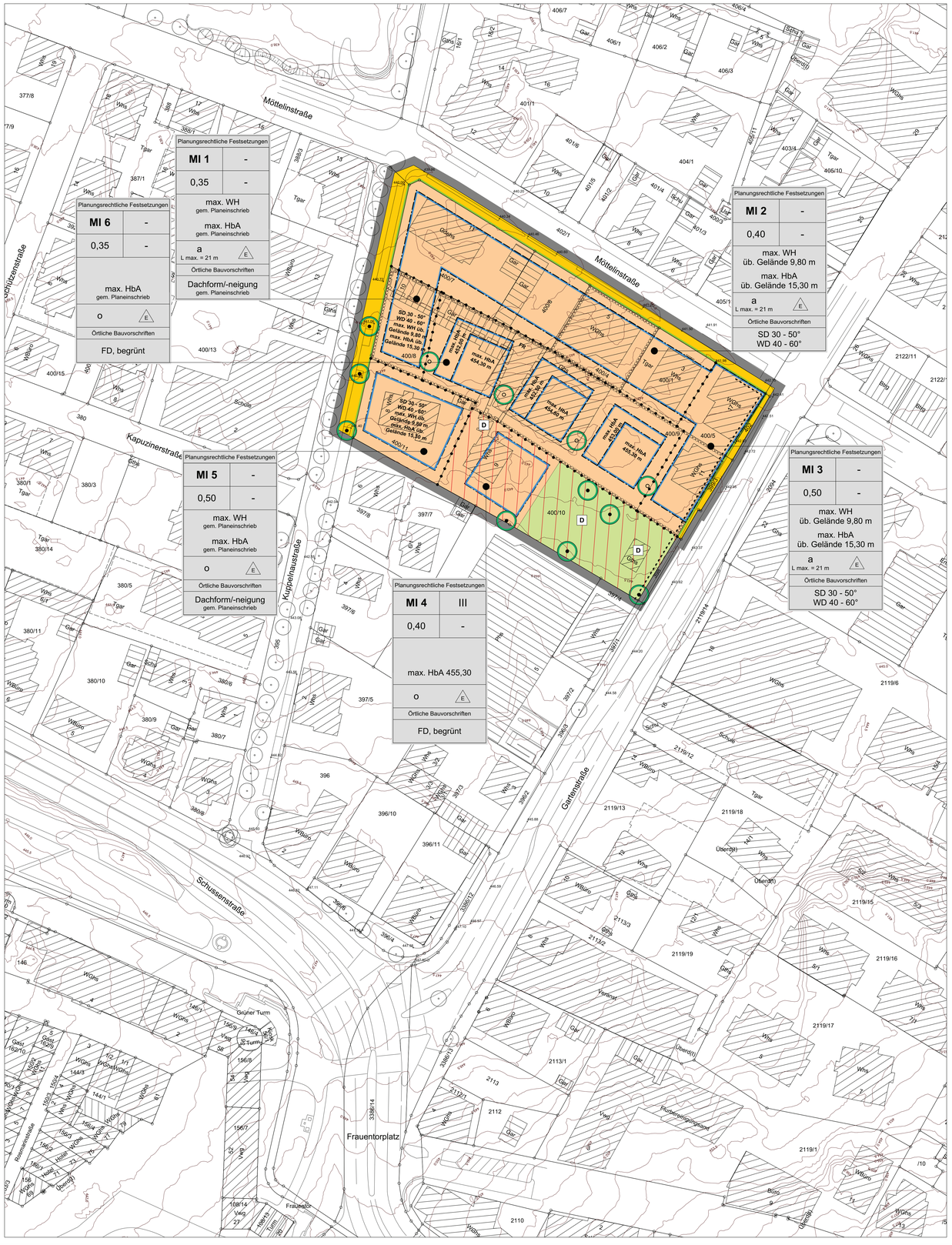

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i. d. F. der Bek. 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. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i. d. F. 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2015 (GBl. S. 870)

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

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

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

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

MI

1.1. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) nicht zulässig.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ist § 6 Abs. 3 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelseinrichtungen mit einem zentrenrelevanten Sortiment nach der vom Gemeinderat am 25.06.2012 beschlossenen Ravensburger Sortimentsliste (siehe Anlage) unzulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

0,50* (Optimierung vor Beteiligung)

2.1. Zulässige Grundflächenzahl

Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garage, Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des §14 BauNVO ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

Weitere Überschreitungen sind nur mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

III* (Optimierung vor Beteiligung)

2.2. Höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse

HbA 481,30* max. HbA 14,50m* (Optimierung vor Beteiligung)

2.3. Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) ist festgesetzt in m über N.N. bzw. in m über dem vorhandenen Gelände.

WH 476,20* max. WH 8,50m* (Optimierung vor Beteiligung)

2.4. Wandhöhe

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) ist festgesetzt in m über dem vorhandenen Gelände.

Als oberer Messpunkt der Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluß der Wand. Als unterer Messpunkt der Wandhöhe sowie der Höhe baulicher Anlagen gilt der am tiefsten liegende Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit dem vorhandenen Gelände.

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 2a BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich gemäß § 23 BauNVO durch die festgesetzten Baugrenzen im Lageplan.

3.1. Baugrenze

o

3.2. Bauweise

Im Mischgebiet MI 4 und MI 5 ist offene Bauweise (o) festgesetzt.

a L max. = 21m

Im Mischgebiet MI 1, MI 2, und MI 3 ist abweichende Bauweise (a) mit einer max. Gebäudelänge von 21m festgesetzt.

E

In allen Gebieten sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. VERKEHRSFLÄCHEN (Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1. Strassenverkehrsflächen

4.2. Strassenbegrenzungslinie

4.3. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. ANPFLANZUNGEN UND PFLANZBINDUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

5.1. Erhaltung von Bäumen (Pflanzbindung)

Bäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Durchführung von Bauarbeiten ist DIN 18920 und RAS-LP 4 zu beachten.

5.2. Anpflanzung von Bäumen

Auf den Grundstücksflächen ist die festgesetzte Anzahl standortgerechter kleinkroniger Laubbäume (StU 18 - 20 cm) zu pflanzen, durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzstandorte auf baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind so zu gestalten, dass ein durchwurzelbarer Raum von mind. 25 cbm und einer unbefestigten Wurzelscheibe von mind. 10 qm entsteht.

5.3. Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer aller baulichen Anlagen mit einer Dachneigung bis zu 10° sind mit einer Substratschicht von mindestens 10cm zu versehen und extensiv zu begrünen. Dies gilt auch für Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik. Hiervon ausgenommen sind Terrassen und erforderliche Flächen für technische Aufbauten.

Unterirdische Teile baulicher Anlagen, die nicht überbaut sind, sind mit mindestens 50cm Erdüberdeckung herzustellen und intensiv zu begrünen. Im Wurzelbereich der Bäume sind Substratschichtdicken von mindestens 80cm vorzusehen.

5.4. Stellplätze und Hauszugänge

Stellplätze und Hauszugänge sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

6.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

6.2. Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

6.3. Schallschutzvorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Entlang der Gartenstraße ist in einer Entfernung von 15m vom Geltungsbereich des Bebauungsplans aus gemessen für Gebäude mit Aufenthaltsräumen entsprechend der DIN 4109 für den festgestellten Schallpegelbereich V das Schalldämmmaß der Außenbauteile nachzuweisen und zwar für Gebäude mit folgenden Raumarten:

a) Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien: erf. $R'_{w,ges}$ = 50 dB (entspricht Schallschutzfenster Klasse VI nach DIN 2719)

b) Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.: erf. $R'_{w,ges}$ = 45 dB (entspricht Schallschutzfenster Klasse V nach DIN 2719)

c) Büroräume u. ä.: erf. $R'_{w,ges}$ = 40 dB (entspricht Schallschutzfenster Klasse IV nach DIN 2719)

FR

6.4. Mit Fahrrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Fahrrecht zugunsten des Flurstücks Nr. 400/10

7. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

D

7.1. Kulturdenkmal (Sachgesamtheit)

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen o. ä.) ist das Regierungspräsidium Tübingen, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.

Änderungen an Kulturdenkmalen sind nach § 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) genehmigungspflichtig.

B. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	-
4	
5	

1. Füllschema der Nutzungsschablone

1 Art der baulichen Nutzung
2 maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse
3 maximal zulässige Grundflächenzahl
4 max. zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) bzw. max. zulässige Wandhöhe (WH)
5 Bauweise

2. Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Wird bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigtes Erdmaterial angetroffen, so ist dieses entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen.

3. Gewässerschutz

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

4. Freiräumen der Baufelder außerhalb der Brutzeit von Vögeln

Die Baufelder sind zum Schutz brütender Vögel nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar freizuräumen.

5. Schutz vor Luftverunreinigungen

Trockenes Holz, zugelassene Pellets oder Holzwerkstoffe dürfen nur in Feuerstätten verbrannt werden, die den Bestimmungen der jeweils geltenden Kleinfeuerungsanlagenverordnung entsprechen.

6. Energieeinsparung

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

C. ZEICHENERKLÄRUNG DER PLANGRUNDLAGE

1. Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer

2. Vorhandene Neben- und Hauptgebäude mit Hausnummer

3. Höhenlinie mit Höhenangabe in m über N.N. (Abstand 0,5m)

436.23 x

4. Höhenpunkt mit Höhenangabe in m über N.N.

D. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1. Dach / Dachform / Dachneigung / Dachaufbauten und -einschnitte / Dachdeckung

Die Dachformen und -neigungen der Hauptbaukörper sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Das Dach ist als symmetrisches Dach herzustellen.

Dachaufbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- 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) und
- je Dachfläche nur eine form der Dachaufbauten und
- Mindestabstand zum First 0,80m (parallel zur Dachfläche vom höchsten Punkt des Firstes zum höchsten Punkt des Dachaufbaus gemessen) und
- Mindestabstand zur Traufe, soweit diese nicht durchbrochen wird, 0,80m (parallel zur Dachfläche vom niedrigsten Punkt der Dacheindeckung zum höchsten Punkt des Dachaufbaus gemessen) und
- Mindestabstand zum Ortgang 1,00m (Außenkante Außenwand) und
- Mindestabstand zu Kehlen 1,00m (horizontal gemessen vom untersten Punkt des Dachaufbaus) und
- Mindestabstand zu Graten 1,00m (horizontal gemessen vom höchsten Punkt des Dachaufbaus) und
- Mindestabstand zwischen den einzelnen Dachaufbauten1,00m (Außenkanten) und
- die traufseitige Wandhöhe (Oberkante Dacheindeckung Hauptdach bis Oberkante Dacheindeckung Gaube) von Dachgauben darf maximal 1,70m betragen.

Als Material für die Dacheindeckung sind nur unglasierte Dachziegel / Dachsteine in roten, braunen und anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Für Dachaufbauten und zur Solarenergienutzung sind andere Arten der Dacheindeckung zulässig.

1.2. Gestaltung von Garagen und hochbaulichen Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO

Freistehende Garagen, offene Garagen sowie Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind nur mit den festgesetzten Dachformen und -neigungen oder mit begrüntem Flachdach zulässig.

1.3. Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind grelle Farbtöne unzulässig.

2. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Grundstücksflächen sowie Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind nur als Metallstaketenzaun, der mit Hecken und Sträuchern hinterpflanzt werden kann, auf einer maximal 50cm hohen Sockelmauer und bis zu einer Gesamthöhe des Zaunes von höchstens 1,20m zulässig. Hiervon ausgenommen sind Tore und Türen für Zugänge und Zufahrten.

3. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Niederschläge von Dachflächen sind zu sammeln und in gedrosselter Weise an die Kanalisation abzugeben. Art und Größe der Oberflächenwasserrückhaltung ist im Baugenehmigungsverfahren mit dem Tiefbauamt abzustimmen.

3. Hinweise

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

Örtliche Bauvorschriften
1

Füllschema der Nutzungsschablone

1 Dachform und Dachneigung

SD = Satteldach

WD = Walmdach

FD = Flachdach

E. ANLAGE

Ravensburger Sortimentsliste, beschlossen im Gemeinderat am 25.06.2012:

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Arzneimittel	Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
Babyausstattung	Bauelemente, Baustoffe
Bastel- und Geschenkartikel	Beleuchtungskörper, Lampen
Bekleidung aller Art	Beschläge, Eisenwaren
(Schnitt-) Blumen	Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
Briefmarken, Münzen	Boote und Zubehör
Bücher	Brennstoffe und Mineralerzeugnisse
Campingartikel	Büromöbel und -maschinen (ohne Computer)
Computer, Kommunikationselektronik	Erde, Torf
Devotionalien	Fahrräder und Zubehör
Drogeriewaren	Fahrzeuge (motorisiert) aller Art und Zubehör
Elektroklein- und -großgeräte	Farben, Lacke
Foto, Video	Fliesen
Gardinen und Zubehör	Gartenhäuser, -geräte
Glas, Porzellan, Keramik	Gitter
Haushaltswaren / Bestecke	Herde / Öfen
Haus-, Heimtextilien, Stoffe	Holz
Kosmetika und Parfümerieartikel	Installationsmaterial
Kunstgewerbe / Bilder und -rahmen	Kinderwagen / -sitze
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle	Küchen (inkl. Einbaugeräte)
Leder- und Kürschnerwaren	Möbel
Musikalien	Pflanzen und -gefäße
Nähmaschinen	Rollläden und Markisen
Nahrungs- und Genussmittel	Werkzeuge
Optik und Akustik	Zäune
Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf	Zooartikel
Reformwaren	
Sanitätswaren	
Schmuck, Gold- und Silberwaren	
Schuhe und Zubehör	
Spielwaren	
Sportartikel einschl. Sportgeräte	
Tonträger	
Uhren	
Unterhaltungselekronik und Zubehör	
Waffen, Jagdbedarf	
Wasch- und Putzmittel	
Zeitungen / Zeitschriften	

* Elektrokleingeräte sind z. B. Kaffeemaschinen, Mixer, Bügeleisen, Mikrowelle, Staubsauger etc.
** Elektrogroßgeräte / "weiße Ware" sind z. B. Kühlschrank, Waschmaschine, Geschirrspüler etc.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am	08.02.2012
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am	11.02.2012
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am	11.02.2012
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom bis	20.02.2012 05.03.2012
5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am	11.11.2015
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am	14.11.2015
7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 09.10.2015 gem. § 3 (2) BauGB	vom bis	23.11.2015 23.12.2015
8. Satzungbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB	am	

Ravensburg,

(BÜRGERMEISTER)

AUSFERTIGUNG

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

Ravensburg,

(OBERBÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am

Ravensburg,

(AMTSLEITERIN SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg,

(SPA)

Stadt Ravensburg

LAGEPLANBEZEICHNUNG:

BEBAUUNGSPLAN

"GARTENSTRASSE / FRAUENTORPLATZ / KUPPELNAUSTRASSE / MÖTTELINSTRASSE - NÖRDLICHER TEIL"

KÖNIG Architektur
Gerspitzstr 24
88212 Ravensburg
Tel. 0751 3591767
Angelika König
Freie Architektin
Dipl. Ing. (FH)
Mail@koenigArchitektur.de
www.KoenigArchitektur.de

M 1 : 500

Planfassung vom 09.10.2015

PLANVERFASSER	BAUDEZERNAT	STADTPLANUNGSAMT
König	Bastin	Rosol

0 m 10 m 20 m

Reg.Nr.