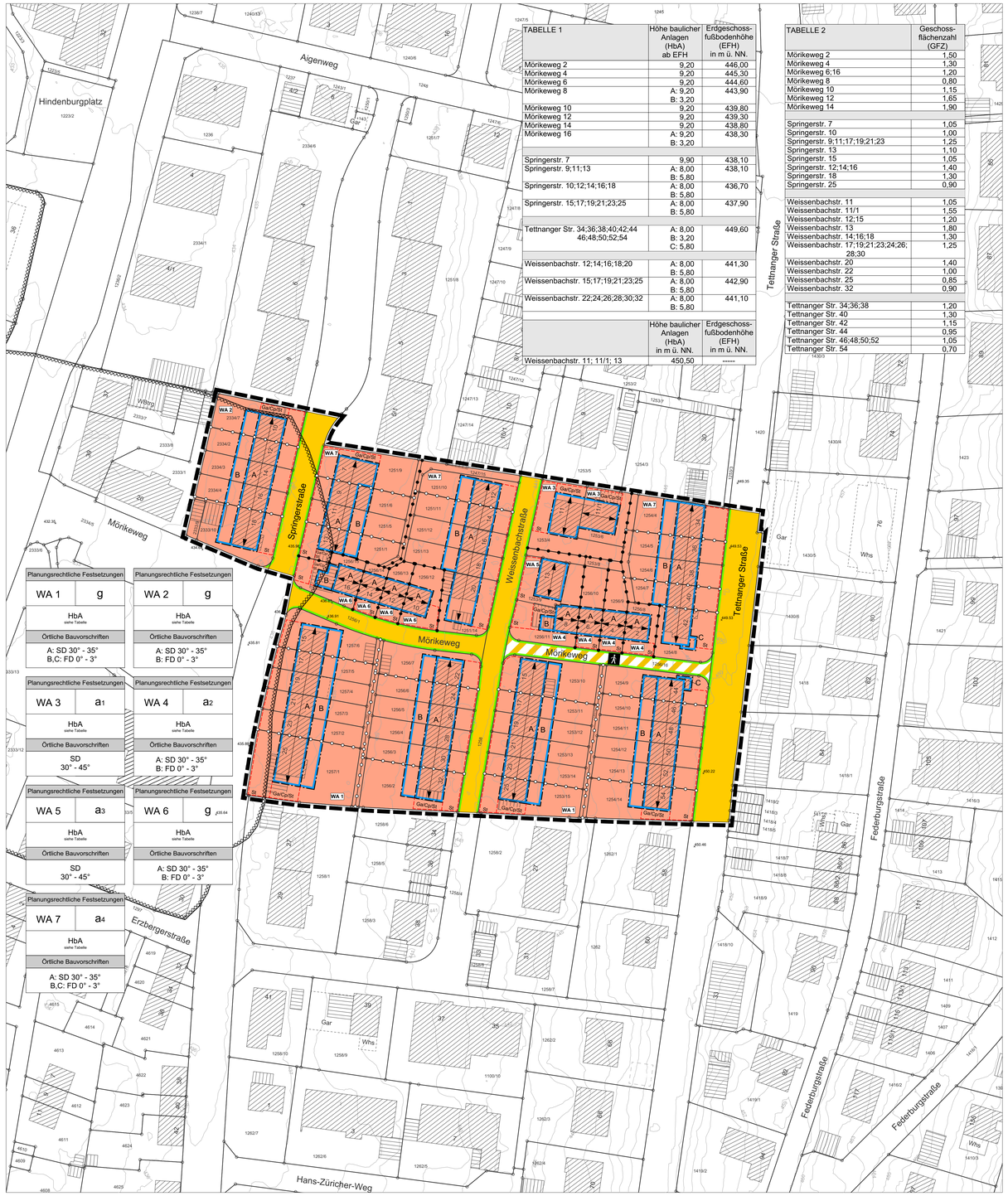


TABELLE 1	Höhe baulicher Anlagen (HbA) ab EFH	Erdgeschoss-fußbodenhöhe (EFH) in m ü. NN.
Mörikeweg 2	9,20	446,00
Mörikeweg 4	9,20	445,30
Mörikeweg 6	9,20	444,60
Mörikeweg 8	A: 9,20 B: 3,20	443,90
Mörikeweg 10	9,20	439,80
Mörikeweg 12	9,20	439,30
Mörikeweg 14	9,20	438,80
Mörikeweg 16	A: 9,20 B: 3,20	438,30
Springerstr. 7	9,90	438,10
Springerstr. 9;11;13	A: 8,00 B: 5,80	438,10
Springerstr. 10;12;14;16;18	A: 8,00 B: 5,80	436,70
Springerstr. 15;17;19;21;23;25	A: 8,00 B: 5,80	437,90
Tettnanger Str. 34;36;38;40;42;44 46;48;50;52;54	A: 8,00 B: 3,20 C: 5,80	449,60
Weissenbachstr. 12;14;16;18;20	A: 8,00 B: 5,80	441,30
Weissenbachstr. 15;17;19;21;23;25	A: 8,00 B: 5,80	442,90
Weissenbachstr. 22;24;26;28;30;32	A: 8,00 B: 5,80	441,10

TABELLE 2	Geschoss-flächenzahl (GFZ)
Mörikeweg 2	1,50
Mörikeweg 4	1,30
Mörikeweg 6;16	1,20
Mörikeweg 8	0,80
Mörikeweg 10	1,15
Mörikeweg 12	1,65
Mörikeweg 14	1,90
Springerstr. 7	1,05
Springerstr. 10	1,00
Springerstr. 9;11;17;19;21;23	1,25
Springerstr. 13	1,10
Springerstr. 15	1,05
Springerstr. 12;14;16	1,40
Springerstr. 18	1,30
Springerstr. 25	0,90
Weissenbachstr. 11	1,05
Weissenbachstr. 11/1	1,55
Weissenbachstr. 12;15	1,20
Weissenbachstr. 13	1,80
Weissenbachstr. 14;16;18	1,30
Weissenbachstr. 17;19;21;23;24;26; 28;30	1,25
Weissenbachstr. 20	1,40
Weissenbachstr. 22	1,00
Weissenbachstr. 25	0,85
Weissenbachstr. 32	0,90
Tettnanger Str. 34;36;38	1,20
Tettnanger Str. 40	1,30
Tettnanger Str. 42	1,15
Tettnanger Str. 44	0,95
Tettnanger Str. 46;48;50;52	1,05
Tettnanger Str. 54	0,70

Planungsrechtliche Festsetzungen		Planungsrechtliche Festsetzungen	
WA 1	g	WA 2	g
HbA siehe Tabelle		HbA siehe Tabelle	
Örtliche Bauvorschriften		Örtliche Bauvorschriften	
A: SD 30° - 35° B,C: FD 0° - 3°		A: SD 30° - 35° B: FD 0° - 3°	
Planungsrechtliche Festsetzungen		Planungsrechtliche Festsetzungen	
WA 3	a_1	WA 4	a_2
HbA siehe Tabelle		HbA siehe Tabelle	
Örtliche Bauvorschriften		Örtliche Bauvorschriften	
SD 30° - 45°		A: SD 30° - 35° B: FD 0° - 3°	
Planungsrechtliche Festsetzungen		Planungsrechtliche Festsetzungen	
WA 5	a_3	WA 6	g
HbA siehe Tabelle		HbA siehe Tabelle	
Örtliche Bauvorschriften		Örtliche Bauvorschriften	
SD 30° - 45°		A: SD 30° - 35° B: FD 0° - 3°	
Planungsrechtliche Festsetzungen			
WA 7	a_4		
HbA siehe Tabelle			
Örtliche Bauvorschriften			
A: SD 30° - 35° B,C: FD 0° - 3°			

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. I 1991 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. 357, ber. S.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. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

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

WA

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind:
- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet Schank- und Speisewirtschaften sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nicht zulässig.

Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans nach § 1 Abs. 6 BauNVO.

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

GFZ 1,20* * beispielhaft

2.1 Höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen die in der Tabelle 2 festgesetzten Geschossflächenzahlen (GFZ) nicht überschritten werden.
Bei der Berechnung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen auch in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig mitzurechnen.

HbA 8,00* * beispielhaft

2.2 Höhe baulicher Anlagen (HbA) ab EFH bzw. in m ü. NN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Höhe baulicher Anlagen (s. Tabelle 1). Die Höhe baulicher Anlagen wird gemessen ab festgesetzter EFH über NN bis Oberkante Attika/ bei Dachterrassen Oberkante Geländer/ Oberkante Dach oder alternativ in m ü. NN.
In den mit B und C gekennzeichneten Anbauzonen sind gemäß der Tabelle 1 Anbauten zulässig. Diese dürfen den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut nicht überschreiten.
Eine Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen mit untergeordneten Bauteilen und technischen Aufbauten um bis zu 2,00 m ist zulässig.

Dachterrassen sind in den mit B gekennzeichneten Anbauzonen zulässig, wenn diese eine Höhe von 4,00 m (Oberkante Geländer) ab EFH nicht überschreiten.

2.3 Bauliche Höhe von Garagen, Carports und Gebäuden als Nebenanlagen
In den Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen, Carports sowie Neben- anlagen nach § 14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, bis zu einer mittleren Höhe von max. 3,00 m über dem vorhandenen Gelände zulässig.

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

g

3.1 Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

a

3.2 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- a1 Innerhalb der Baugrenze muss auf die Grundstücksgrenze zwischen den Gebäuden gebaut werden.
- a2 Innerhalb der Baugrenze muss auf die Grundstücksgrenze zwischen den Gebäuden und auf die nördliche und westliche Grundstücksgrenze gebaut werden.
- a3 Innerhalb der Baugrenze muss auf die nördliche und östliche Grundstücksgrenze gebaut werden.
- a4 Innerhalb der Baugrenze muss auf die Grundstücksgrenze zwischen den Gebäuden und auf die südliche Grundstücksgrenze gebaut werden.

3.3 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3.4 Stellung der Baukörper (Hauptfirstrichtung)
Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich durch die parallele Anordnung des Hauptbaukörpers zur festgesetzten Firstrichtung. Abweichungen um bis zu +/- 5° sind zulässig.

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

GaCarSt * beispielhaft

4.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen / Carports / Stellplätze
In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß Eintragung im Lageplan Garagen (Ga), Stellplätze (St) und Carports (Cp) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

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

2 WO

5.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

6. VERKEHRSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist unverbindlich.

6.1 Öffentliche Verkehrsfläche

6.2 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

Fuß- und Radweg

6.3 Straßenbegrenzungslinie

6.4 Je Grundstück ist eine Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche von maximal 6,50 m Breite zulässig.

7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den hierfür festgesetzten Flächen sind befestigte Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

8. Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Dachneigungen und Hauptfirstrichtungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO)

8.2 Abgrenzung unterschiedlicher Geschossflächenzahlen (GFZ) (s. Tabelle 2) (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO)

EFH 450,00* * beispielhaft

8.3 Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die bestehende EFH ist gemäß Planeintrag in m über NN angegeben.
Von der EFH kann um bis zu 15 cm abgewichen werden.

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

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 74 Abs. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung in Grad
Die Dachformen und Dachneigungen der Hauptdächer von Hauptbaukörpern sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Die Dachneigung ist symmetrisch auszuführen.

SD 35°- 45°* * beispielhaft

FD 0°- 3°* * beispielhaft

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 4, WA 6 und WA 7 sind innerhalb der mit "B" und "C" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksbereichen nur Flachdächer zulässig.
Garagen und Carports sind lediglich mit Flachdächern zulässig.

1.2 Dachdeckung und Dachbegrünung
Bei Satteldächern (SD): 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. Hiervon ausgenommen sind Dachterrassen und Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.

1.3 Dachaufbauten
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Dachaufbauten unzulässig.
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 7 (lediglich auf der straßensabgewandten Gebäudeseite), WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 sind Dachaufbauten (z. B. Dachgaupen, Widerkehre, Zwerchgiebel usw.) 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);
- 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 niedrigsten 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.
- Von der vorgeschriebenen maximalen Gesamtlänge von 40 % der jeweiligen Gebäudelänge (Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand) bei traufdurchbrechenden Dachaufbauten kann bis zu einer maximalen Gesamtlänge von 60% der jeweiligen Gebäudelänge (Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand) abgewichen werden, wenn ein Mindestabstand zum First von 1,60m (parallel zur Dachfläche vom höchsten Punkt des Firstes zum höchsten Punkt des Dachaufbaus gemessen) eingehalten wird.

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

C KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Altlastenverdachtsflächen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

D HINWEISE

1. Füllschema Nutzungsschablone Planungsrechtliche Festsetzungen
1 Art der baulichen Nutzung
2 Bauweise
3 Höhe baulicher Anlagen (HbA) ab EFH bzw. in m ü. NN.

2. Füllschema der Nutzungsschablone der Örtlichen Bauvorschriften
1 Dachform/ Dachneigung

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

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

5. Archäologische Denkmalpflege
Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brondschichten) 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

6. Artenschutz
Rodungen sind ausschließlich in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen. Vor der Rodung sind die Gehölze auf Stamm- und Asthöhlen zu untersuchen, um sicherzustellen, dass keine Ruhestätten höhlenbewohnender Tierarten zerstört werden.
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 (§ 44 BNatSchG). Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

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

E PLANUNTERLAGE

Die verwendete Plangrundlage ist auf dem Stand vom 31.03.2016.

525 / 524 1. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer

2. Höhenlinie mit Höhenangabe in m ü. NN

× 449,20* * beispielhaft

3. Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche
Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche ist in m. ü. NN dargestellt.

4. Haupt- / Nebengebäude, Bestand

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am 20.02.2013
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am 23.02.2013
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am 07.11.2015
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 16.11.2015 bis 30.11.2015
5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am
7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung vom gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis
8. Erneute Billigung des Bebauungsplanentwurfes und erneuter Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am
9. Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung	am
10. Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung vom gem. § 4a Abs. 3 BauGB	vom bis
11. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO	am .....

Ravensburg, den .....
(BÜRGERMEISTER)

AUSFERTIGUNG

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

Ravensburg, den .....
(OBERBÜRGERMEISTER)

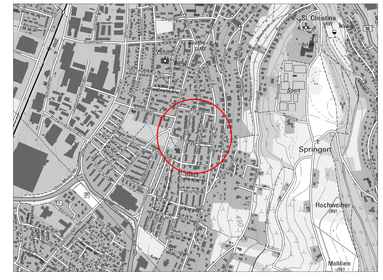
Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am .....

Ravensburg, den .....
(AMTSLEITERIN)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den .....
(STADTPLANUNGSAMT)

ÜBERSICHTSKARTE



Stadt Ravensburg

LAGEPLANBEZEICHNUNG:

BEBAUUNGSPLAN

"MÖRIKEWEG/SPRINGERSTRASSE/ WEISSENBACHSTRASSE"

M 1 : 500

Planfassung vom 13.05.2016

PLANVERFASSERIN	BÜRGERMEISTER	AMTSLEITERIN
SORG	.....	.....

0 5 10 15m

Reg.Nr.

Fertigung /