

**TABELLE 1**

Höhe baulicher Anlagen (HbA) ab EFH	Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in m ü. NN.
Mörkeweg 2	9,20 / 446,00
Mörkeweg 4	9,20 / 445,30
Mörkeweg 6	9,20 / 444,60
Mörkeweg 8	A: 9,20 / 443,90
	B: 3,20 / 443,90
Mörkeweg 10	9,20 / 439,80
Mörkeweg 12	9,20 / 439,30
Mörkeweg 14	9,20 / 438,80
Mörkeweg 16	A: 9,20 / 438,30
	B: 3,20 / 438,30
Springerstr. 7	9,90 / 438,10
Springerstr. 9;11;13	A: 8,00 / 438,10
	B: 5,80 / 437,70
Springerstr. 10;12;14;16;18	A: 8,00 / 437,90
	B: 5,80 / 437,90
Springerstr. 15;17;19;21;23;25	A: 8,00 / 437,90
	B: 5,80 / 437,90
Tettnanger Str. 34;36;38;40;42;44 46;48;50;52;54	A: 8,00 / 449,60
	B: 3,20 / 449,60
	C: 5,80 / 449,60
Weissenbachstr. 12;14;16;18;20	A: 8,00 / 441,30
	B: 5,80 / 441,30
Weissenbachstr. 15;17;19;21;23;25	A: 8,00 / 442,90
	B: 5,80 / 442,90
Weissenbachstr. 22;24;26;28;30;32	A: 8,00 / 441,10
	B: 5,80 / 441,10
Weissenbachstr. 11; 11/1; 13	450,50

**TABELLE 2**

Geschossflächenzahl (GFZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Mörkeweg 2	1,50
Mörkeweg 4	1,30
Mörkeweg 6;16	1,20
Mörkeweg 8	0,80
Mörkeweg 10	1,15
Mörkeweg 12	1,65
Mörkeweg 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
<b>WA 1</b> g	<b>WA 2</b> g
HbA siehe Tabelle	HbA siehe Tabelle
Örtliche Bauvorschriften	Örtliche Bauvorschriften
A: SD 30° - 35° B: FD 0° - 3° / PD 3° - 10° C: FD 0° - 3°	A: SD 30° - 35° B: FD 0° - 3° / PD 3° - 10°
<b>WA 3</b> a1	<b>WA 4</b> a2
HbA siehe Tabelle	HbA siehe Tabelle
Örtliche Bauvorschriften	Örtliche Bauvorschriften
SD 30° - 45°	A: SD 30° - 35° B: FD 0° - 3° / PD 3° - 10°
<b>WA 5</b> a3	<b>WA 6</b> g
HbA siehe Tabelle	HbA siehe Tabelle
Örtliche Bauvorschriften	Örtliche Bauvorschriften
SD 30° - 45°	A: SD 30° - 35° B: FD 0° - 3° / PD 3° - 10°
<b>WA 7</b> a4	
HbA siehe Tabelle	
Örtliche Bauvorschriften	
A: SD 30° - 35° B: FD 0° - 3° / PD 3° - 10° 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
- Planzeicherverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 59), 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) 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 Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig mitzurechnen.  
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 GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- g** 3.1 Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
- a** 3.2 Abweiche 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 (Hauptfriesrichtung)  
Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich durch die parallele Anordnung des Hauptbaukörpers zur festgesetzten Friesrichtung. Abweichungen um bis zu 4/- 5° sind zulässig.

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

- Ga/Cp/St\*** 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:
  - 6.3** 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 Hauptfriesrichtungen (§ 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)
- 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)

- SD** 35° - 45°  
\*beispielhaft  
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 4, WA 6 und WA 7 ist innerhalb der mit "B" und "C" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksbereiche nur Flachdächer zulässig.  
Innerhalb der mit "B" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksbereiche sind darüber hinaus Putzdächer mit Glasdach zulässig. Der Dachfirst des Putzdachs muss an das Hauptgebäude anschließen.  
Garagen und Carports sind lediglich mit Flachdächern zulässig.
- FD** 0° - 3°  
\*beispielhaft  
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 4, WA 6 und WA 7 ist innerhalb der mit "B" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksbereiche nur Flachdächer zulässig.  
Innerhalb der mit "B" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksbereiche sind darüber hinaus Putzdächer mit Glasdach zulässig. Der Dachfirst des Putzdachs muss an das Hauptgebäude anschließen.  
Garagen und Carports sind lediglich mit Flachdächern zulässig.
- PD** 3° - 10°  
\*beispielhaft  
2.1 Dachdeckung und Dachbegrenzung  
Bei Satteldächern (SD): Nur Dachziegel oder Dachpflaster 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. Hierfür vorgesehen sind Dachterrassen und Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen. Putzdächer sind ausschließlich mit einem Glasdach zu versehen.  
2.2 Dachaufbauten  
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Dachaufbauten unzulässig.  
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 7 (lediglich auf der straßenabgewandten Gebäudeseite), WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 sind Dachaufbauten (z. B. Dachgaupen, Winterkeim, Zweigebäude 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 Dachaufbaus gemessen);  
- Mindestabstand zur Traufe, soweit diese nicht durchbrochen wird, 0,80 m (parallel zur Dachfläche vom niedrigsten Punkt der Dachdeckung zum niedrigsten Punkt des Dachaufbaus gemessen);  
- Mindestabstand zum Ortsgang 1,00 m (Außenkante Außenwand);  
- Mindestabstand zu Kehlen 1,00 m (horizontal gemessen vom untersten Punkt des Dachaufbaus);  
- Mindestabstand zu Gärten 1,00 m (horizontal gemessen vom höchsten Punkt des Dachaufbaus);  
- Mindestabstand zwischen den einzelnen Dachaufbauten 1,00 m (Außenkanten).  
Die traufseitige Wandhöhe (Oberkante Dachdeckung/ Putzdach bis Oberkante Dachdeckung/Gaube) 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.  
2.3 Fassadengestaltung  
Für die Fassadengestaltung sind glänzende Materialien und grelle sowie verspiegelte Glasflächen unzulässig.

**C KENNZEICHNUNGEN** (§ 9 Abs. 5 BauGB)

- 1** Altlastenflächen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

**D HINWEISE**

- 1** 1. Flurskizzen  
2. Art der baulichen Nutzung  
3. Bauweise  
3. Höhe baulicher Anlagen (HbA) ab EFH bzw. in m ü. NN.
- 2** 1. Flurskizzen  
2. Art der baulichen Nutzung  
3. Bauweise  
3. Höhe baulicher Anlagen (HbA) ab EFH bzw. in m ü. NN.
- 3** 1. Flurskizzen  
2. Art der baulichen Nutzung  
3. Bauweise  
3. Höhe baulicher Anlagen (HbA) ab EFH bzw. in m ü. NN.
- 4** 1. Flurskizzen  
2. Art der baulichen Nutzung  
3. Bauweise  
3. Höhe baulicher Anlagen (HbA) ab EFH bzw. in m ü. NN.
- 5** 1. Flurskizzen  
2. Art der baulichen Nutzung  
3. Bauweise  
3. Höhe baulicher Anlagen (HbA) ab EFH bzw. in m ü. NN.
- 6** 1. Flurskizzen  
2. Art der baulichen Nutzung  
3. Bauweise  
3. Höhe baulicher Anlagen (HbA) ab EFH bzw. in m ü. NN.
- 7** 1. Flurskizzen  
2. Art der baulichen Nutzung  
3. Bauweise  
3. Höhe baulicher Anlagen (HbA) ab EFH bzw. in m ü. NN.

**E PLANUNTERLAGE**

Die verwendete Plangrundlage ist auf dem Stand vom 31.03.2016.

- 1** 1. Flurskizzen  
2. Art der baulichen Nutzung  
3. Bauweise  
3. Höhe baulicher Anlagen (HbA) ab EFH bzw. in m ü. NN.
- 2** 1. Flurskizzen  
2. Art der baulichen Nutzung  
3. Bauweise  
3. Höhe baulicher Anlagen (HbA) ab EFH bzw. in m ü. NN.
- 3** 1. Flurskizzen  
2. Art der baulichen Nutzung  
3. Bauweise  
3. Höhe baulicher Anlagen (HbA) ab EFH bzw. in m ü. NN.
- 4** 1. Flurskizzen  
2. Art der baulichen Nutzung  
3. Bauweise  
3. Höhe baulicher Anlagen (HbA) ab EFH bzw. in m ü. NN.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Aufstellungsbeschluss 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 27.05.2015 bis 30.11.2015
5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbuch durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am 15.06.2016
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am 18.06.2016
7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung vom 13.05.2016 gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 27.05.2016 bis 01.08.2016
8. Erneute Billigung des Bebauungsplanentwurfes und erneuter Auslegungsbuch durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am 21.09.2016
9. Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung	am 24.09.2016
10. Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung vom 13.05.16 / 31.08.16 gem. § 4a Abs. 3 BauGB	vom 04.10.2016 bis 16.10.2016
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.

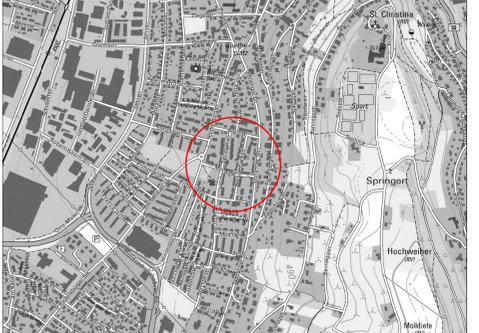
Ravensburg, den ..... (OBERBÜRGERMEISTER)

**Örtliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am**

Ravensburg, den ..... (AMTSLEITERIN)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein. (STADTPLANUNGSAMT)

**ÜBERSICHTSKARTE**



**BEBAUUNGSPLAN**  
"MÖRKEWEG/SPRINGERSTRASSE/ WEISSENBACHSTRASSE"

M 1 : 500

Planfassung vom 13.05.2016 / 31.08.2016 / 02.11.2016

PLANVERFASSERIN: ..... BÜRGERMEISTER: ..... AMTSLEITERIN: .....  
SORG: ..... Reg.Nr.: ..... Fertigung /

