



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)	i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung 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 Artikel 1 des Gesetzes 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 in 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)

- WB** 1.1 Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) (§ 4a BauNVO)
- Zulässig sind: Wohngebäude; Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften; sonstige Gewerbetriebe; Geschäfts- und Bürogebäude; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden: Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung.
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind nicht zulässig: Anlagen für sportliche Zwecke.
- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist § 4a Abs. 3 Nr. 2 und 3 (Vergnügungsstätten, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

- 0,55°** 2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garage, Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) ist bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.
- WH 461,90 m ü. NN** *beispielhaft
- 2.2 Wandhöhe
- Die höchstzulässige Wandhöhe (WH) ist festgesetzt in m über NN. Sie ist definiert durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Flachdach gilt als oberer Messpunkt der Wandhöhe die Oberkante der Attika bzw. bei Dachterrassen die Oberkante des Geländers. Eine Überschreitung der Wandhöhe ist durch Balkon- und Terrassengeländer sowie Dachaufbauten gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO nicht zulässig. Bei einem Flachdach gilt die WH als maximale Oberkante des Gebäudes.
- HbA 465,00 m ü. NN** *beispielhaft
- 2.3 Höchstzulässige Gebäudehöhe
- Die höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) ist festgesetzt in m über NN.

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

- A** 3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- A** 3.2 Baugrenze für unterirdische Anbauzone A (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
- Innerhalb der Baugrenze sind nur bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.
- a** 3.3 Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
- Es ist eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 9 Abs. 1 BauGB festgesetzt.
- Innerhalb der überbaubaren Flächen darf unter Beachtung der zulässigen Wandhöhen und Höhen baulicher Anlagen ohne Grenzabstand an die Grundstücksgrenzen gebaut werden. Eine Unterschreitung der in § 5 Abs. 4 und 7 LBO geforderten Mindestabstandsflächen ist zulässig.
- ↔** 3.4 Stellung der Baukörper (Hauptfirstrichtung)

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

- Tg** 4.1 Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
- Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür festgesetzten Flächen (Tg) zulässig.

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

- Hinweis:
Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist unverbindlich.
- 5.1** Öffentliche Verkehrsfläche
- 5.2** Straßenbegrenzungslinie
- V** 5.3 Öffentliche Verkehrsfläche als Begleitfläche

6. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 6.1** Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung:
Parkanlage

7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- 7.1** Erhaltung von Bäumen (Pflanzbindung)
- Der bestehende Baum ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Bei Abgang ist der Baum gleichwertig zu ersetzen. Abweichungen um bis zu 5 m vom festgesetzten Standort sind zulässig.
- 7.2** Anpflanzen von Bäumen mit festem Standort (Pflanzgebot)
- Gemäß Eintragung im Lageplan sind standortgerechte mittel- bis kleinkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm (STU 18-20 cm) gemessen in 1,0 m Höhe gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916 in der jeweils aktuellen Fassung zu pflanzen. Abweichungen um bis zu 5 m vom festgesetzten Standort sind zulässig. Die Bäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Im Wurzelbereich der festgesetzten Bäume muss die Höhe der Substratschicht mind. 80 cm betragen.
- 7.3** Dachbegrünung
- Flachdächer und flach geneigte Dächer aller baulichen Anlagen mit einer Dachneigung bis zu 3° sind mit einer Substratschicht von mind. 10 cm zu versehen und dauerhaft extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Dachterrassen und erforderliche Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.
- 7.4** Begrünung der Stützmauer
- Nach Abschluss der Sanierung der Stützmauer muss diese wieder vollständig begrünt werden. Dabei sind mindestens 50% heimische Pflanzen zu verwenden. Entlang des Fußes der Stützmauer muss auf deren nordwestlicher Seite ein Pflanzstreifen mit einer Substrathöhe von mind. 80 cm angelegt werden.
- 7.5** Verwendung von insektenchonender Straßenbeleuchtung
- Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z. B. Natrium-Niederdrucklampen oder Lampen mit gleicher Funktionserfüllung - LED) zu verwenden, die vollständig und dicht eingekoffert sind. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Flächig angestrahlte Wände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23.00 und 5.00 Uhr zu reduzieren. Flächig angestrahlte Wände und Bodenstrahler an Wegen sind nicht zulässig. Die maximale Höhe der Masten ist auf 6 m zu beschränken. Der Einsatz von Skybeamern sowie blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sind nicht zulässig.
- 7.6** Artenschutz
- Rodungen und die Freiräumung der Baufelder sind ausschließlich in der Zeit von 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen. Vor der Rodung sind die Gehölze auf Stamm- und Asthöhlen zu untersuchen, um sicherzugehen, 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-, Nest-, Brut- oder Wohnstätten gestört werden (§ 44BNatSchG). Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen. Zum Schutz von Gebäudebrütlerarten müssen alle Arbeiten am Gebäude (Sanierung, Abriss, Gerüstbau etc.) in dem Zeitraum von Mitte August bis spätestens Ende Februar begonnen werden. Der Abriss von Gebäuden ist ausschließlich in der Zeit von 15. Oktober bis 15. März vorzunehmen. Die Gebäude sind unmittelbar vor dem Abriss auf gebäudebewohnende Tierarten zu untersuchen.
- 7.7** Verwendung nicht spiegelnder Materialien für die Außenfassaden zum Schutz vor Vogelprall
- Für die Fassaden sind keine glänzenden oder stark spiegelnden Materialien zulässig. Hinsichtlich des Baumaterials Glas für Gebäude und Einfriedungen ist durch geeignete Schutzmaßnahmen Vorsorge zu treffen, dass Vogelprall minimiert wird. Es sind nur halbttransparente Materialien oder Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 % einzusetzen.
- 7.8** Verwendung reflexionsarmer Photovoltaik- und Solarthermieanlagen
- Es sind reflexionsarme Photovoltaik- und Solarthermiekollektoren zu verwenden. Die Anlagen dürfen nicht mehr als 6 % polarisiertes Licht (3 % 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.

8. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

- 8.1** Schutz vor Luftverunreinigungen
- Das Verbrennen von Kohle ist nicht zulässig.

9. VORKEHRUNGEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN EINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 9.1 Passiver Lärmschutz
- Für die Gebäude an der Burgstraße ist entsprechend der DIN 4109 für den festgestellten Schalldruckbereich V das Schalldämmmaß der Außenbauteile, die der Burgstraße zugewandt sind, nachzuweisen und zwar für Gebäude mit folgenden Raumarten:
- a) Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
erf. RW, res 50 dB (entspricht Schallschutzfenster Klasse VI nach DIN 2719)
- b) Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Berberbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. ä.
erf. RW, res 45 dB (entspricht Schallschutzfenster Klasse V nach DIN 2719)
- c) Büroräume u. ä.
erf. RW, res 40 dB (entspricht Schallschutzfenster Klasse IV nach DIN 2719)

10. GELÄNDEANPASSUNG AN VEHRKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenbaukörpers sind in den an die Straßenverkehrsfläche und an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung angrenzenden privaten Grundstücksflächen unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einem Streifen mit einer Tiefe von 0,5 m zulässig.

11. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 10.1** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 10.2** Abgrenzung unterschiedlicher Geltungsbereiche (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

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

- 1.1** Stadtbildsitzung / Erhaltungssatzung
- Für den gekennzeichneten Bereich findet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die "Allgemeine Stadtbildsitzung für die Altstadt Ravensburg" (Satzungsbeschluss 24.05.1976, Rechtsverbindlichkeit seit 16.07.1976) keine Anwendung.
- SD** 1.2 Dachform und Dachneigung
- Satteldach
- WD** 1.3 Walmdach
- KWD** 1.4 Krüppelwalmdach
- FD** 1.5 Flachdach
- 30°-40°*
Dachneigung in Grad
- Die Dachformen und -neigungen der Hauptbaukörper sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen festgesetzt.
- 1.3** Mülltonnenstandplätze
- Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Mülltonnenstandplätze sind ins Haupt- bzw. Nebengebäude zu integrieren.
- 1.4** Einfriedungen
- Geschlossene Einfriedungen sind unzulässig. Mauern zur Grundstücksabtrennung sind nur zur Abfangung von Höhenunterschieden und zur Geländeangleichung zulässig.
- 1.5** Dachaufbauten
- Dachaufbauten (z. B. Dachgaupen, Widerkehre, Zwerchgiebel usw.) 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), bei traufdurchbrechenden Dachaufbauten kann bis zu einer maximalen Gesamtlänge von 60% der jeweiligen Gebäudelänge abgewichen werden, wenn ein Mindestabstand zum First von 1,60m (parallel zur Dachfläche vom höchsten Punkt des First 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 Giebel 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.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- D** 1. Kulturdenkmal, das gemäß § 2 DschG dem Denkmalschutz unterliegt.

D KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

Personenliche Festsetzungen	
1	2
3	
4	5

Sachliche Festsetzungen	
1	Dachform
2	Dachneigung

1. Ordnungswidrigkeiten
- Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 Abs. 2 und 3 LBO behandelt.
3. Denkmalschutz
- Bereits im Vorfeld von Baumaßnahmen (oberirdisch oder im Erdreich) ist auf den Erhalt und die Sicherung der historischen Stadtbebauungen und Grundmauern zu achten. Alle Baumaßnahmen im Bereich der historischen Stadtbebauungen bedürfen der Zustimmung der Denkmalschutzbehörde.
- Für die Erhaltung und Sicherung der Stadtmauerreste ist ein Konzept vorzulegen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit Funden von kultureller Bedeutung zu rechnen. Die Denkmalschutzbehörde wird im Baugenehmigungsverfahren beteiligt und kann gemäß § 20 DschG entsprechende Auflagen zur Sicherung von Funden machen.

Bei jeglichen Baumaßnahmen (oberirdisch oder im Erdreich) ist auf den Erhalt und die Sicherung der historischen Stadtbebauungen und Grundmauern zu achten. Alle Baumaßnahmen im Bereich der historischen Stadtbebauungen bedürfen der Zustimmung der Denkmalschutzbehörde.

Um Verstöße gegen Verbote nach § 39 und § 44 BNatSchG zu vermeiden sind vorgezogene Maßnahmen, Ersatz-, Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, für deren Überwachung und Begleitung eine ökologische Baubegleitung beauftragt werden muss.

Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und vor Abruch und Neubearbeiten Bewässerungsverfahren durchzuführen.

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

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

E PLANUNTERLAGE

Die verwendete Plangrundlage ist auf dem Stand von 14.12.2016.

- Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
- Haupt- / Nebengebäude, Bestand mit Hausnummer
- Höhenlinie mit Höhenangabe in m ü. NN.
- Höhenpunkt mit Höhenangabe in m über NN.
- Stützmauer

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am 04.03.2015
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am 07.03.2015
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am 07.03.2015
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 16.03.2015 bis 30.03.2015
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 vom mit Begründung vom gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis
8. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO	am

AUSFERTIGUNG

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

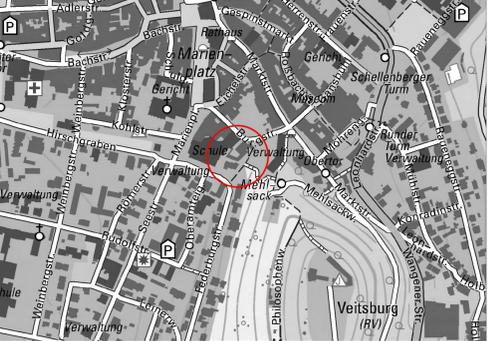
Ravensburg, den (BÜRGERMEISTER)

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 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

"BURGSTRASSE - 1. ÄNDERUNG"

Planfassung vom 13.01.2017

PLANVERFASSER: Herbst

BÜRGERMEISTER:

AMTSLEITERIN:

Reg. Nr. / Fertigung /

M 1 : 500

0 5 10 15m