



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

- A. RECHTSGRUNDLAGEN**
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
 - Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58, BGBl. III 213-1-6)
 - Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetze vom 14.12.2004 (GBl. S. 884, 895)
 - Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 14.02.2006 (GBl. S. 20) m. W. vom 18.02.2006

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

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

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

- WA** 1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind: Wohngebäude; die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
§ 4 Abs. 3 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- MI** 1.2. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Zulässig sind: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Nicht zulässig sind: Sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergründungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.
Die in § 6 Abs. 3 genannte Ausnahme ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

- GR** 2.1. Höhe baulicher Anlagen
Die Höhe baulicher Anlagen wird definiert durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) und die Außenwandhöhe (WH), festgesetzt jeweils in m über N.N. Wird das oberste Geschoss als zurückgesetztes Staffelgeschoss ausgebildet, so ist außerdem die festgesetzte Außenwandhöhe des Staffelgeschosses (WH+) einzuhalten.
- GR 270** 2.2. Zulässige Grundfläche
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximal zulässige Grundfläche (GR) in m².
Flüschemata der Nutzungsschablone
1 Art der baulichen Nutzung
3 maximal zulässige Grundfläche (GR) in m²
5 max. Außenwandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH) in m über N.N.
6 Bauweise (o = offene Bauweise, E = nur Einzelhäuser zulässig)
7 Dachform / Dachneigung (SD = Satteldach / ZD = Zeltdach / WD = Walmdach / MD = Mansarddach / FD = Flachdach, begrünt)

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

- E** 3.1. Bauweise
Es ist offene Bauweise (o) festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser (E) zulässig.
- 3.2. Baugrenze
Die überbauten Grundstücksflächen ergeben sich gem. § 23 Abs. 1 BauNVO durch die Baugrenzen im Lageplan. Wird das oberste Geschoss als zurückgesetztes Staffelgeschoss ausgebildet, so sind die hierfür gesondert festgesetzten Baugrenzen einzuhalten.
Im Mischgebiet (MI) ist eine Überschreitung der Baugrenze mit untergeordneten Bauteilen wie Gesimsen, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie mit Vorbauten wie Wänden, Eiern, Balkonen, Tür- und Fenstervorbauten um bis zu 1,00m zulässig.
- +** 3.3. Stellung baulicher Anlagen
Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich durch die parallele Anordnung des Hauptbaukörpers zu einer der Baugrenzen gem. Eintragung im Lageplan.
Im Mischgebiet (MI) müssen Gebäude traufständig zur Seestraße errichtet werden.

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

- 4.1. Anpflanzen von Bäumen ohne festen Standort (Pflanzgebot)
Auf der Grundstücksfläche ist die festgesetzte Anzahl einheimischer Laubbäume (Stk 18 - 20) zu pflanzen.
- 4.2. Anpflanzen von Bäumen mit festem Standort (Pflanzgebot)
Am festgesetzten Standort ist die entsprechende Anzahl einheimischer Laubbäume (Stk 18 - 20) zu pflanzen. Der Baum kann um bis zu maximal 2,00m in jede Richtung verschoben werden.
- 4.3. Erhaltung von Bäumen (Pflanzbindung)

5. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND DEN DENKMALSCHUTZ
(§ 9 Abs. 4 BauGB)

- D** 5.1. Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (Kulturdenkmal)

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 6.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 6.2. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
GSt / GAn: Zulässig sind Gemeinschaftsstellplätze / Gemeinschaftsanlagen
GSt: Zulässig ist Gemeinschaftsstellgarage
Stellplätze sind generell mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
Im Mischgebiet (MI) sind Stellplätze entlang des öffentlichen Straßenraums einzufrieden.
Für die Zufahrt zu Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen ist für jedes Grundstück nur eine Aus- / Einfahrt mit einer Breite von höchstens 6,00m zulässig.
- ▼** 6.3. Tiefgaragein- / ausfahrt

- 6.4. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- 6.5. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- 6.6. Passiver Schallschutz
Im Mischgebiet (MI) ist entsprechend der DIN 4109 für den festgestellten Schallpegelbereich IV das Schalldämmmaß der Außenbauteile an der Nord-, West- und Südseite nach-zuwenden und zwar für Gebäude mit folgenden Raumarten:
a) Bettenräume in Wohnanlagen und Sanatorien
erf. R_w = 45 dB(A)
Schallschutzfenster Klasse V nach DIN 2719
b) Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- u. ä.
erf. R_w = 40 dB(A)
Schallschutzfenster Klasse IV nach DIN 2719
c) Büroräume u. ä.
erf. R_w = 35 dB(A)
Schallschutzfenster Klasse III nach DIN 2719

7. HINWEISE (keine Festsetzungen)

- 7.1. Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
- 7.2. Geplante Grundstücksgrenze
- 7.3. Höhenlinie mit Höhenangabe über N.N.
- 7.4. Vorhandene Betriebs- und Wohngebäude mit Hausnummer
- 436.22** 7.5. Höhenpunkt mit Höhenangabe in m über N.N.
- Seestr.** 7.6. Straßenbegrenzungslinie mit Straßenbezeichnung
- 7.7. Vorhandene Straßenbäume
- 7.8. Bodenschutz
Wird bei Eingriffen in den Untergrund unverunreinigtes Erdmaterial angetroffen, so ist dieses entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen.
- 7.9. Beweissicherungsverfahren
Es wird empfohlen vor Abruch- und Neubaubearbeiten Beweissicherungsverfahren durchzuführen.

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 14 Landesbauordnung für Baden-Württemberg)

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

- 1.1. Baukörper
Wird das oberste Geschoss als zurückgesetztes Staffelgeschoss ausgebildet, so ist es allseitig symmetrisch von den Außenwänden zurückzusetzen.

- 1.2. Dach / Dachaufbauten / Dachanschnitte / Dachendeckung
Das Dach ist als symmetrisches Dach mit beidseitig gleicher Dachneigung entsprechend des Planeintrags in der Nutzungsschablone herzustellen.
Flüschemata der Nutzungsschablone
7 Dachform / Dachneigung
SD Satteldach
ZD Zeltdach
WD Walmdach
MD Mansarddach
FD Flachdach, begrünt

- Die zulässige Dachneigung des Hauptdaches bei Sattel-, Zelt- und Walmdächern beträgt 15° bis 50° bei Mansarddächern höchstens 70°
Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dachanschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge die Hälfte der zugehörigen Traufhöhe nicht überschreiten. Von Ostgängen ist ein Abstand von mindestens 1,50m einzuhalten. Je Dachseite ist nur eine Form von Dachaufbauten zulässig.
Dachanschnitte sind im Mischgebiet (MI) nicht zulässig.
Als Material für die Dachendeckung sind nur unglasierte Dachziegel / Dachsteine in roten, braunen und anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Für Dachaufbauten ist eine andere Art der Dachendeckung zulässig.
Flächdecker aller baulicher Anlagen sowie der Flachdachanteile von Mansarddächern sind zu begrünen. Hieran ausgenommen sind Dachterrassen und technische Dachaufbauten. Unterirdische Teile baulicher Anlagen sind mit mindestens 30cm Erdüberdeckung herzustellen und zu begrünen.

- 1.3. Mülltonnenstandplätze
Standplätze von Mülltonnen sind entlang des öffentlichen Straßenraums einzufrieden.

2. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen, Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 2.1. Unbebaute Grundstücksflächen
Die unbebauten Grundstücksflächen sind grünlässig anzulegen und zu unterhalten. Wege sind mit wasser-durchlässigen Belägen herzustellen.
- 2.2. Einfriedigungen
Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig.
Einfriedigungen im Mischgebiet (MI) sind zur Seestraße nur als Zaun aus Metall oder Holz auf einer mindestens 30cm hohen Sockelmauer zu errichten und einzugraben.
- 2.3. Höhenlage der Grundstücke (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)
Der natürliche Geländeverlauf ist soweit wie möglich zu erhalten und eine Veränderung ist nur bis zu 1,00m zulässig. Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,00m zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss	am 08.03.2006
2. Bekanntmachung des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am 24.11.2007
3. Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung	am 24.11.2007
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 03.12.2007 bis 17.12.2007
5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss	am _____
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am _____
7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 20.02.2008 gem. § 3 (2) BauGB	vom _____ bis _____
8. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB	am _____
Ravensburg, _____	(BÜRGERMEISTERIN)

9. Die Genehmigung gem. § 10 (2) BauGB wurde durch das Regierungspräsidium Tübingen erteilt mit Verfügung vom _____ AZ Nr. _____

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom _____ überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.
Ravensburg, _____ (OBERBÜRGERMEISTER)

10. Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans am _____
Ravensburg, _____ (AMTSLEITER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.
Ravensburg, _____ (VERM. ABTL. G. SPA)



LAGEPLANBEZEICHNUNG: **M 1 : 500**

BEBAUUNGSPLANENTWURF
"SEESTR. / LEINERWEG / ZOGENFELDSTR."

ENTWURF (Stand: 18.04.2008)

Planfassung vom 18.04.2008

PLANVERFASSER gez. Storch	BAUDEZERNAT gez. Utz	STADTPLANUNGSAMT gez. Dunkelberg
------------------------------	-------------------------	-------------------------------------

Reg.Nr. _____