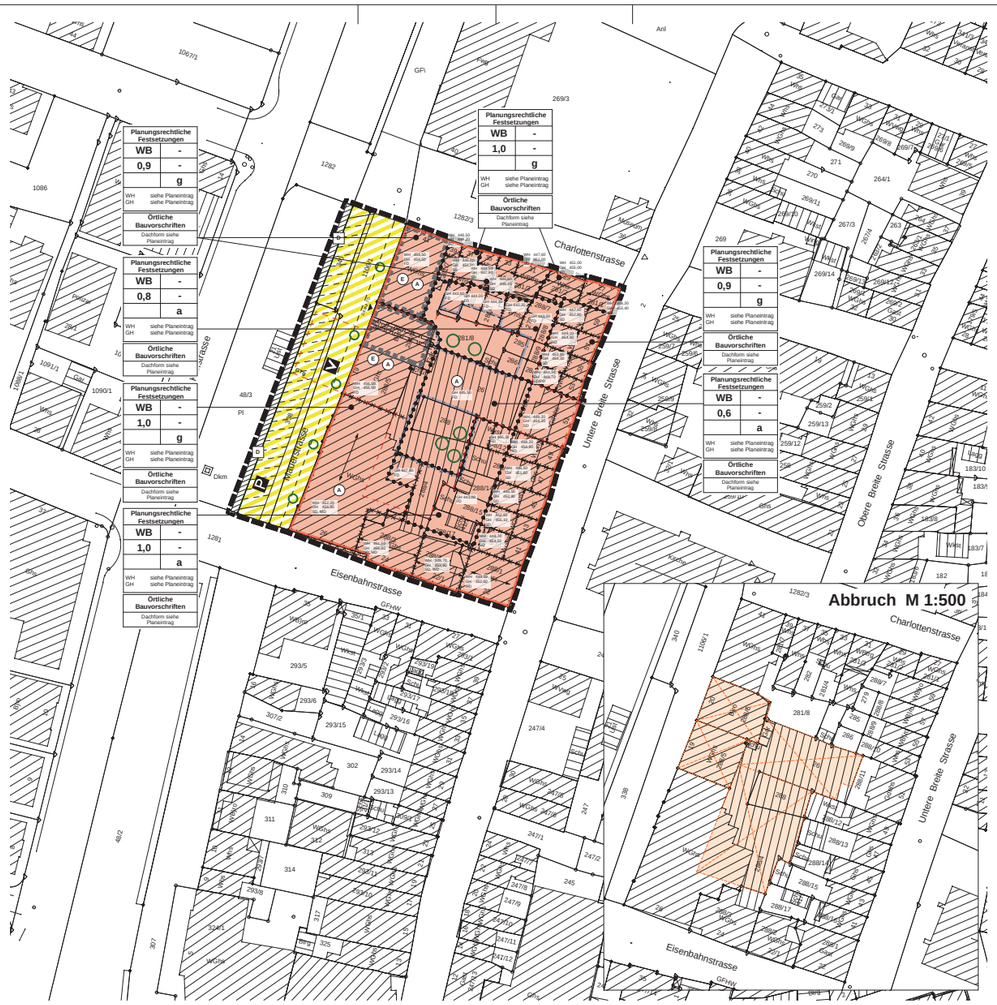

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
   i. d. F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes v. 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018).
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
   i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S 466).
3. **Planzeichenverordnung (PlanzV)**
   i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 i S. 58, BGBl. III 213-1-6).
4. **Landesbauordnung (LBO)**
   i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetze vom 25.04.2007 (GBl. S. 252).
5. **Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg**
   i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 14.10.2008 (GBl. S.343, 354)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1 – 23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

WB — 1.1. Besonderes Wohngebiet (WB) (§ 4 a BauNVO)

1.1.1. Zulässig im Besonderen Wohngebiet sind folgende Nutzungen:

1. Wohngebäude
2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften
3. sonstige Gewerbebetriebe
4. Geschäfts- und Bürogebäude
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig:

1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind
2. Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

GH 450,50* WH 446,50 — Festsetzung nur lokal definiert — 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.

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit OK Dachhaut.

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der Gebäudehöhe ist beim Flachdach OK Attika und beim Satteldach, Walmdach, OK Firstziegel bzw. Dachhaut.

GRZ 0,9* — 2.2. Zulässige Grundfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ).

Füllschema der Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	-
3	-
-	6
	7

1 Art der baulichen Nutzung
3 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
6 Bauweise (g = geschlossene Bauweise, a = abweichende Bauweise)
7 max. Außenwandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH) in m über N.N.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB

g, a — 3.1. Bauweise

3.1.1. Geschlossene Bauweise (g)

Es ist geschlossene Bauweise (g) festgesetzt.

3.1.2. abweichende Bauweise (a)

Es ist abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

Die Gebäude dürfen unter Beachtung der festgesetzten Baugrenzen und Gebäudehöhen ohne Grenzabstand zu allen Seiten auf die angrenzenden Grundstücksgrenzen errichtet werden.

3.2. Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich gem. § 23 Abs. 1 BauNVO durch die Baugrenzen und Baulinien im Lageplan.

3.3. Baulinie

Ausnahmsweise zulässig sind Auskragungen bis zu 1,00m der Obergeschosse und Rücksprünge im Erdgeschoss.

3.4. Stellung baulicher Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich durch die parallele Anordnung des Hauptbaukörpers zu einer der Baugrenzen / Baulinien gem. Eintragung im Lageplan. Dies gilt nicht für Gebäude im Innenhof.
Im besonderen Wohngebiet (WB) müssen Gebäude traufständig zur Straße errichtet werden.

4. Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

V — 4.1. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche

P — 4.2. Flächen für das Parken von Fahrzeugen öffentliche Parkplätze § 9 (1) 11 BauGB

4.3. Straßenbegrenzungslinie § 9 (1) 11 BauGB

5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz , zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20,25 BauGB

5.1. Anpflanzen von Bäumen ohne festen Standort (Pflanzgebot) § 9 (1)25a BauGB
Auf den Grundstücksflächen ist die festgesetzte Anzahl einheimischer Laubbäume (StU 18 – 20 cm) zu pflanzen.

5.2. Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser § 9 (1)14 BauGB

Flachdächer bei Neubauten sind zu begrünen. Sie sind mit einer Substratschicht von mind. 8 cm Stärke dauerhaft extensiv zu begrünen.
Befestigte Teilflächen (z.B. Dachterrasse) zur Stärkung der Wohnnutzung sind zulässig.

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind weiterhin technische Dachaufbauten sowie der Flachdachteil von Mansarddächern.

Unterirdische Teile baulicher Anlagen sind mit mindestens 30 cm Erdüberdeckung herzustellen und zu begrünen.

6. Sonstige Planzeichen / Festsetzungen

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

GSt / GAnl — 6.2. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 4 und 22 BauGB

GSt / GAnl: Zulässig sind Gemeinschaftsstellplätze / Gemeinschaftsanlagen

GTg: Zulässig ist Gemeinschaftstiefgarage
Ga: Zulässig sind Garagen
St: Zulässig sind Stellplätze

Sind für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen, Garagen, Gemeinschaftsstellplätze, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen festgesetzt, sind diese Anlagen nur innerhalb der festgesetzten Flächen und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Sind für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Flächen für Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze nicht festgesetzt, richtet sich die Zulässigkeit dieser Anlagen nach § 23 Abs. 5 BauNVO.

Stellplätze sind generell mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Für die Zufahrt zu Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen ist für jedes Grundstück nur eine Aus-/ Einfahrt mit einer Breite von höchstens 6,00 m zulässig.

6.3. Tiefgaragenein- / ausfahrt

6.4. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten und Maß der Nutzungen § 1 (4) § 16 (5) BauNVO BauNVO

6.5. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen § 16 (5) BauNVO

6.6. Passiver Schallschutz
Im Besonderen Wohngebiet (WB) ist entsprechend der DIN 4109 für den festgestellten Schallpegelbereich IV mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von tags 65-70 dB(A) und nachts 55-60 dB(A) das Schalldämmmaß der Außenbauteile an der Nord-, West- und Südfassade nachzuweisen und zwar für Gebäude mit folgenden Raumarten:
a) Büroräume und ähnliches
   erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB
   (entspricht Schallschutzfenster Klasse III nach DIN 2719)
b) Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. ä.
   erf. $R'_{w,res}$ = 40 dB
   (entspricht Schallschutzfenster Klasse IV nach DIN 2719)

6.7. Abbruch baulicher Anlagen

6.8. Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte (GR-FR-LR) § 9 (1) 21

Gehrecht GR1:

zugunsten der Öffentlichkeit hier:
Feuerwehrzugang in den Innenhof
Zugangsbreite: mindestens 1,25 m
Die Lage des Zugangs kann auf dem Grundstück verschoben werden. Der ungehinderte Zugang in den Innenhof ist zu gewährleisten.

Gehrecht GR2:

zugunsten der Öffentlichkeit.

6.9. Altlastenstandorte § 9 (5)3 BauGB

Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.
Bei konkreten Baumaßnahmen, die in den Untergrund eingreifen, ist in Abstimmung mit den zuständigen Fachdienststellen des Landratsamtes Ravensburg im Vorfeld zu prüfen, welche Maßnahmen zur Prüfung und Sicherung der Altlasten vorzunehmen sind.

7. Nachrichtliche Übernahme § 9 (6) BauGB

D — 7.1. Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG

8. Hinweise (keine Festsetzungen)

8.1. Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer

8.2. Vorhandene Neben- und Hauptgebäude mit Hausnummer

436,25 — 8.3. Höhenpunkt mit Höhenangabe in m über N.N.

8.4. Bodenschutz

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

8.5. Beweissicherungsverfahren

Es wird empfohlen vor Abbruch- und Neubauarbeiten ein Beweissicherungsverfahren durchzuführen.

8.6. Gewässerschutz

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

8.7. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs eines angrenzenden Bebauungsplans
Feuerwehrareal, Jodokskirche

C. Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg/Gestaltungsvorschriften)

1. Für die mit E gekennzeichneten Bauquartiere findet

   im Plangebiet die Erhaltungssatzung in der jeweils gültigen Fassung keine Anwendung (Abgrenzung gem. Ziff. 6.4 und 6.5 der planungsrechtlichen Festsetzung); betroffen ist ein Teilbereich der Hauszeile entlang der Mauerstraße.
   Ansonsten gilt im Plangebiet die Erhaltungssatzung in der jeweils gültigen Fassung.

2. Für die mit A gekennzeichneten Bauquartiere findet

   im Plangebiet die Stadtbildsatzung in der jeweils gültigen Fassung keine Anwendung (Abgrenzung gem. Ziff. 6.4 und 6.5 der planungsrechtlichen Festsetzung); betroffen ist die Hauszeile entlang der Mauerstraße sowie der gekennzeichnete Teilbereich der Innenhofbebauung.
   Ansonsten gilt im Plangebiet die Stadtbildsatzung in der jeweils gültigen Fassung.

2.1. Dachform § 74 (1) 1 LBO

Örtliche Bauvorschriften — Dachform

Zulässig sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD), Mansarddächer (MD), und Flachdächer (FD).
Zulässige Dachform siehe Planeintrag.

2.2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO

Dach/ Dachaufbauten/ Dacheinschnitte/ Dacheindeckung

Die zulässige Dachneigung des Hauptdaches bei Sattel-, Zelt- und Walmdächern beträgt 30° bis 50°, bei Mansarddächern höchstens 70°.

Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge die Hälfte der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Je Dachseite ist nur eine Form von Dachaufbauten zulässig.

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

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	am	30.06.2008
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am	08.11.2008
3. Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung	am	08.11.2008
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom	12.11.2008
mit Bürgerinformation am 13.11.2008	bis	28.11.2008
5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschlusses durch den Technischen Ausschuss	am	28.01.2009
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am	31.01.2009
7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 20.01.2009 gem. § 3 (2) BauGB	vom	09.02.2009
	bis	09.03.2009
8. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB	am	
Ravensburg,		Utz (BÜRGERMEISTERIN)

AUSFERTIGUNG

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

9. Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am
Ravensburg, den ..... Dunkelberg (AMTSLEITER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.
Ravensburg, den..... (VERM.-ABTEIL. SPA)

Stadt Ravensburg

LAGEPLANBEZEICHNUNG:

BEBAUUNGSPLAN

"MAUERSTRASSE/ EISENBAHNSTRASSE/ UNTERE BREITE STRASSE/ CHARLOTTEN-STRASSE"

M 1 : 500

0 m 10 m 20 m

Planfassung vom 20.01.2009 / 16.03.2009

PLANVERFASSER	BAUDEZERNAT	STADTPLANUNGSAMT
gez. Groß	gez. Utz	gez. Dunkelberg

Reg.Nr.

Fertigung