



RECHTSGRUNDLAGEN	
Baugesetzbuch (BauGB)	Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.Juli 2017 (BGBl. I S.2808)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Planzeichenverordnung (PlanzV)	Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99)
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Ravensburg, Stadtplanungsamt, eingesehen werden.	
Die Festsetzungen bezüglich der Höhe baulicher Anlagen (HbA) , der höchstzulässigen Höhe untergeordneter Bauteile und technischer Anlagen , der Baulinien , der Verkehrsfläche , der Pflanzgebote im öffentlichen Raum , der Erhaltungs- und Stadtbildsatzung , sowie die örtlichen Bauvorschriften zur Dachform und zu den zulässigen Dachaufbauten werden im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wie folgt gefasst:	
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG	
A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)	

- GH 465,00'

WH 460,00'

* beispielhaft

1.1

Höhe baulicher Anlagen (HbA)
Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) und die Wandhöhe (WH), festgesetzt jeweils in m über NN.

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

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

Eine Überschreitung der Wandhöhe ist durch Balkon- und Terrassengeländer sowie Dachaufbauten gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO entsprechend den örtlichen Bauvorschriften zulässig.
- 1.2

Höchstzulässige Höhe untergeordneter Bauteile und technischer Aufbauten
Untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten sind mit einer Höhe von maximal 3 m auf Dachflächen von Hauptgebäuden (vertikal gemessen) zulässig. Eine Überschreitung der höchstzulässigen Wandhöhe mit diesen ist zulässig.

2. BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
	2.1 Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO) Ausnahmsweise zulässig sind Auskragungen bis zu 1,00m der Obergeschosse und Rücksprünge im Erdgeschoss. Die Baulinie darf je Grundstück und Gebäude für die Errichtung einer Eingangsüberdachung überschritten werden.
3. VERKEHRSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	

- Hinweis:
Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist unverbindlich.

3.1 Straßenverkehrsfläche

3.2 Straßenbegrenzungslinie

3.3 Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung
Multifunktionale Verwendung und Parkierung
- | | |
|--|--|
| 4. PLANUNGEN; NUTZUNGSREGELUNGEN; MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE, UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) | |
| | 4.1 Erhalt von Bäumen
Gemäß Eintragung im Lageplan sind die standortgerechten mittelkronigen Laubbäume zu erhalten. Entlang der parallelen Achse zur Mauerstraße können einzelne Baumpflanzungen um bis zu 15,00m versetzt werden. Bei Abgang ist der jeweilige Baum zu ersetzen. |
- | | |
|--------------------------------|--|
| 5. Sonstige Planzeichen | |
| | 5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB) |
| | 5.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festzungen in Bezug auf die Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 4 und 16 Abs. 5 BauNVO) |
- | B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME | |
|--|---|
| | 1. Kulturdenkmal, das gemäß § 2 DSchG dem Denkmalschutz unterliegt (§ 9 Abs. 6 BauGB) |
| C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO) | |
| 1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 74 Abs. 1 LBO) | |
| 1.1 | Dachform
Zulässige Dachform (Satteldächer (SD), Mansarddächer (MD), Flachdächer (FD)) siehe Planeintrag. |
| 1.2 | Dachaufbauten
Dachaufbauten oder sonstige Eingriffe (z.B. Balkone) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Auf der Straßenseite mit einer Gesamtlänge von 80% der jeweiligen Gebäudelänge (Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand), und
- die Dachfläche von Dachaufbauten auf der Straßenseite dürfen nicht durch weitere Aufbauten (z.B. Balkone) gestört werden und
- auf der Hofseite (nicht oder nur eingeschränkt einsehbar von der öffentlichen Fläche) 80% der jeweiligen Gebäudelänge auch traufdurchbrechend (Außenkaten Außenwand) und
- der Mindestabstand zum First 0,80m (parallel zur Dachfläche vom höchsten Punkt des Firstes zum höchsten Punkt des Dachaufbaus gemessen) |
| 1.3 | Erhaltungs- und Stadtbildsatzung
Im gesamten Plangebiet findet die Erhaltungssatzung "Altstadt" in der jeweils gültigen Fassung keine Anwendung.

Im gesamten Plangebiet findet die Stadtbildsatzung "Allgemeine Stadtbildsatzung für die Altstadt Ravensburg" in der jeweils gültigen Fassung keine Anwendung. |
| D VERHÄLTNIS ZUM RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLAN NR. 364 | |
| 1. Die Festsetzungen dieses Änderungsbebauungsplanes treten an die Stelle der bisher geltenden Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen, der Baulinien, zur Verkehrsfläche, zum Pflanzgebot im öffentlichen Raum, zur Erhaltungss- und Stadtbildsatzung sowie der örtlichen Bauvorschriften zur Dachform und der zulässigen Dachaufbauten des Bebauungsplanes "Mauerstraße/Eisenbahnstraße/Untere Breite Straße/Charlottenstraße", Nr. 364, rechtsverbindlich seit 28.03.2009. | |
- | E KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE | |
|---|---|
| 1. Füllschema der Nutzungsschablone (Planungsrechtliche Festsetzungen): | |
| | 1 maximale Wand- und Gebäudehöhe |
| 2. Füllschema der Nutzungsschablone (Örtliche Bauvorschriften): | |
| | 1 Dachform |
| 3. Ordnungswidrigkeiten
Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach §75 Abs. 2 und 3 LBO behandelt. | |
| 4. Archäologische Denkmalpflege
Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metellteile, 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. | |
| | 5. Abgrenzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Mauerstraße/ Eisenbahnstraße/Untere Breite Strasse/Charlottenstraße", Nr. 364 |
- | F PLANUNTERLAGE | |
|-----------------|--|
| | 1. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer |
| | 2. Haupt- / Nebengebäude, Bestand |
| | 4. Bestandsvermessung |
| | 5. Höhenpunkte mit Höhenangaben in m ü. NN
* beispielhaft |
- | VERFAHRENSVERMERKE | |
|---|---------------------|
| 1. Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik | am |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB | am |
| 3. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung | am |
| 4. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom mit Begründung vom gem. § 3 Abs. 2 BauGB | vom bis |
| 5. 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) |
-
- | | |
|--|---|
| Stadt Ravensburg | |
| LAGEPLANBEZEICHNUNG: | |
| BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN | |
| "MAUERSTRASSE/EISENBAHNSTRASSE/ UNTERE BREITE STRASSE/ CHARLOTTENSTRASSE - 1. ÄNDERUNG" | |
| Planfassung vom 13.09.2017 | |
| PLANVERFASSER
.....
Schmid | BÜRGERMEISTER
.....
AMTSLEITERIN
.....
Reg.Nr.
Fertigung / |