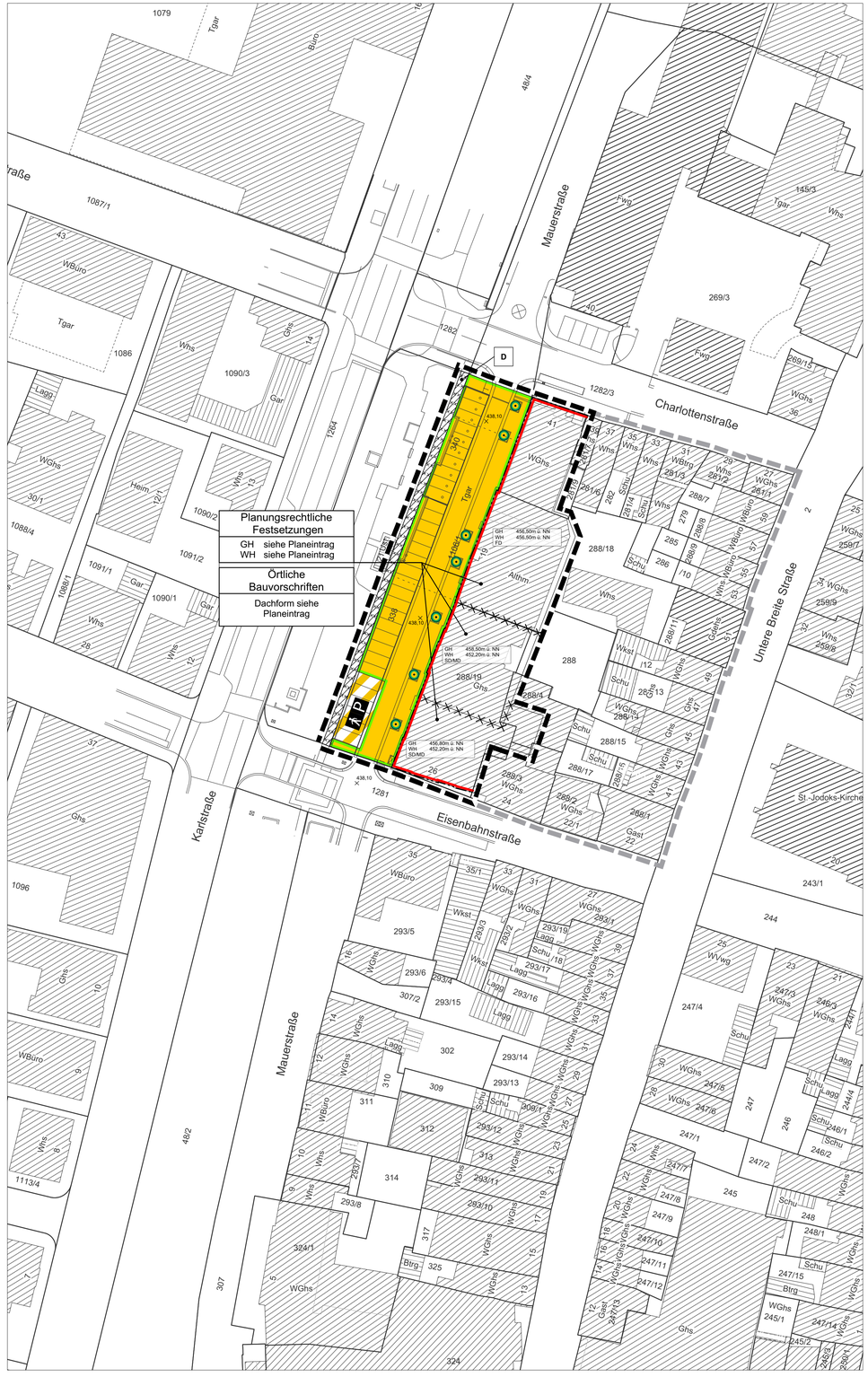


RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i. d. F. vom 21. November 2017 (BGB. I S. 3786)
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	i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416), zuletzt geändert durch Gesetze vom 21. November 2017 (GBl. S. 606 sowie GBl. S. 612)
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 Terassengeländer 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

P 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

D 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 60% 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 zu Außenkante Außenwand) und
- der Mindestabstand zum First 0,80m (parallel zur Dachfläche vom höchsten Punkt des Firstes zum höchsten Punkt des Dachaufbaus gemessen)

D VERHÄLTNIS ZU RECHTSVERBINDLICHEN SATZUNGEN

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 Erhaltungs- 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.

2. Erhaltungssatzung
Im gesamten Plangebiet findet die Erhaltungssatzung "Altstadt" in der jeweils gültigen Fassung keine Anwendung.

3. Stadtbildsatzung
Im gesamten Plangebiet findet die Stadtbildsatzung "Allgemeine Stadtbildsatzung für die Altstadt Ravensburg" in der jeweils gültigen Fassung keine Anwendung.

E KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1. Füllschema der Nutzungsschablone (Planungsrechtliche Festsetzungen):

Planungsrechtliche Festsetzungen
1

1 maximale Wand- und Gebäudehöhe

2. Füllschema der Nutzungsschablone (Örtliche Bauvorschriften):

Örtliche Bauvorschriften
1

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, Metollteile, 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 (§ 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG)).
Verstöße gegen das Denkmalschutzgesetz werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 27 Denkmalschutzgesetz behandelt.

5. Abgrenzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Mauerstraße/ Eisenbahnstraße/Untere Breite Strasse/Charlottenstraße", Nr. 364

6. Baugrunduntersuchung und Beweissicherungsverfahren
Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.
Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernisssen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenierbüro empfohlen.

7. Artenschutz
Bei Umbau- und Abrissmaßnahmen am bestehenden Gebäude ist zu prüfen, ob Tiere der besonders bzw. streng geschützten Arten (z.B. Fledermäuse) verletzt, getötet, ihre Entwicklungsfolge oder Ruhe-, Nist-, Brut- oder Wohnstätten gestört werden (§ 44 BNatSchG).

8. Baumschutz und Baumpflege
Zum Schutz der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind bei Durchführung von Baumaßnahmen die Vorgaben der DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

9. Altlastenstandorte
Während der Bauzeit, muss eine sorgfältige Überwachung der Erdarbeiten durch einen Fachbauleiter Altlasten stattfinden.

F PLANUNTERLAGE

525 / 524 1. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer

2. Haupt- / Nebengebäude, Bestand

4. Bestandsvermessung

456,80* 5. Höhenpunkte mit Höhenangaben in m ü. NN
* beispielhaft

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am 11.10.2017
2. Bekanntmachung des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am 14.10.2017
3. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am 14.10.2017
4. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 13.09.2017 mit Begründung vom 13.09.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 23.10.2017 bis 01.12.2017
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)

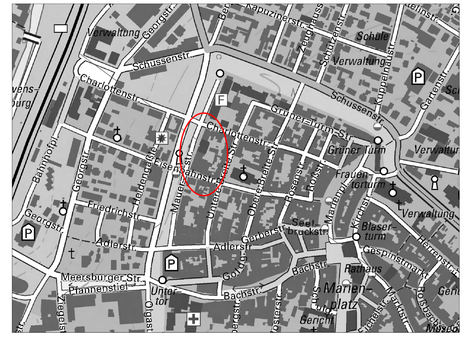
Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am .....

Ravensburg, den .....
.....
(AMTSLEITER/IN)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den .....
.....
(STADTPLANUNGSAMT)

ÜBERSICHTSKARTE



Stadt Ravensburg

LAGEPLANBEZEICHNUNG:

BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

"MAUERSTRASSE/EISENBAHNSTRASSE/ UNTERE BREITE STRASSE/ CHARLOTTENSTRASSE - 1. ÄNDERUNG"

M 1 : 500

Planfassung vom 13.09.2017/11.10.2017/18.01.2018

0 5 10 15m

PLANVERFASSER	BÜRGERMEISTER	AMTSLEITER/IN
..... Schmid	.....	.....

Reg.Nr.

Fertigung /