



## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)  
 Planzeichenverordnung 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) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetze vom 21.11.2017 (GBl. S. 606 sowie GBl. S. 612)  
 Gemeindeordnung (GemO) 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.

Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes treten im 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 Gewerbebetriebe; Geschäfts- und Bürobürogebäude; 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 461,00 m ü. NN** 2.2 Wandhöhe  
 Die höchstzulässige Wandhöhe (WH) ist festgesetzt in m über NN. Sie ist definiert durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Bei Flachdach gilt als oberer Messpunkt der Wandhöhe die Oberkante der Antika 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** 2.3 Höchstzulässige Gebäudehöhe  
 Die höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) ist festgesetzt in m über NN.

#### 3. BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 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 (Hauptfrüchtigung)

#### 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.
- V** 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 Baumchupflanzungen 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 fach 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 insektenfreundlicher Straßenbeleuchtung  
 Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z. B. Natrium-Niederdrucklampen oder Lampen mit gleicher Funktionsleistung - LED) zu verwenden, die vollständig und dicht eingekapselt sind. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Flächig angestrahlte Wände sind zu vermeiden. Flächig angestrahlte Wände und Bodenstrahler an Wegen sind nicht zulässig. Die maximale Höhe der Masten ist auf 6 m zu beschränken. Der Einsatz von Skybeams 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 sicherzustellen, dass keine Ruhestätten höhlenwohnender 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-, Nist-, Brut- oder Wohnstätten gestört werden (§ 44BNatSchG). Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.  
 Zum Schutz von Gebäudeterritorien müssen alle Arbeiten am Gebäude (Sanierung, Abriss, Gerüstbau etc.) in dem Zeitraum von Mitte August bis spätestens Ende Februar vorzunehmen. Die Gebäude sind unmittelbar vor dem Abriss auf gebäudebewohnende Tierarten zu untersuchen.

- 7.7 Ökologische Baubegleitung  
 Um Verstöße gegen Verbote nach § 39 und § 44 BNatSchG zu vermeiden sind vorgezogene Maßnahmen, Ersatz-, Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, für deren Überwachung eine ökologische Baubegleitung mit Monitoring beauftragt werden muss.  
 7.8 Verwendung nicht spiegelnder Materialien für die Außenfassaden zum Schutz vor Vogelanzug  
 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 Vogelanzug minimiert wird. Es sind nur halbttransparente Materialien oder Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 % einzusetzen.  
 7.9 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 spiegelfreie 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 Schallgebebereich 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. R'V, res 50 dB  
 (entspricht Schallschutzfenster Klasse VI nach DIN 2719)  
 b) Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Überwachungsanlagen in Berberbergungsanstalten, Unterrichts- u. ä.  
 erf. R'V, res 45 dB  
 (entspricht Schallschutzfenster Klasse V nach DIN 2719)  
 c) Büroräume u. ä.  
 erf. R'V, res 40 dB  
 (entspricht Schallschutzfenster Klasse IV nach DIN 2719)

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

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

## 11. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 11.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
**—** 11.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

## B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

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

- 1.1 Dachform und Dachneigung  
 SD Satteldach  
 WD Walmdach  
 KWD Krüppelwalmdach  
 FD Flachdach  
 30°-40°\* \*beispielt  
 Die Dachformen und -neigungen der Hauptbaukörper sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen festgesetzt.  
 1.2 Mülltonnenstandplätze  
 Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Mülltonnenstandplätze sind ins Haupt- bzw. Nebengebäude zu integrieren.  
 1.3 Einfriedungen  
 Geschlossene Einfriedungen sind unzulässig. Mauern zur Grundstücksabtrennung sind nur zur Abfangung von Höhenunterschieden und zur Geländeanpassung zulässig.  
 1.4 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) eingehalten wird und je Dachfläche nur eine Form der Dachaufbauten;  
 - Mindestabstand zum First 0,80 m (parallel zur Dachfläche vom höchsten Punkt des Firstes 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 Ortsgang 1,00 m (Außenkante Außenwand);  
 - Mindestabstand zu Kehlen 1,00 m (horizontal gemessen vom untersten Punkt des Dachaufbaus);  
 - Mindestabstand zu Gärten 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 VERHÄLTNISS ZU RECHTSVERBINDLICHEN SATZUNGEN

- 1.1 Erhaltungssatzung  
 Für den gekennzeichneten Bereich findet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Erhaltungssatzung "Altstadt" in der jeweils gültigen Fassung keine Anwendung.  
 1.2 Stadtbildsatzung  
 Für den gekennzeichneten Bereich findet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die "Allgemeine Stadtbildsatzung für die Altstadt Ravensburg" in der jeweils gültigen Fassung keine Anwendung.

## E KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1. Füllschema der Nutzungsschablonen:  

1	2
3	4
5	

 1 Art der baulichen Nutzung  
 2 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)  
 3 Wandhöhe (WH)  
 4 Höhe der baulichen Anlagen (HbA)  
 5 Bauweise  
 1 Dachform  
 2 Dachneigung

2. 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 sind archäologische Untersuchungen durchzuführen. Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) 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 Anzeigeveränderung im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. (§ 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG))  
 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 Stadtbefestigungen und Grundmauern zu achten. Alle Baumaßnahmen im Bereich der historischen Stadtbefestigungen bedürfen der Zustimmung der Denkmalschutzbehörde.  
 Für die Erhaltung und Sicherung der Stadtmauerreste ist ein Konzept vorzulegen.

4. Beweissicherungsverfahren  
 Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und vor Abbruch und Neubearbeiten Beweissicherungsverfahren durchzuführen.  
 5. Artenschutzfachliche Maßnahmen  
 Die im artenschutzfachlichen Gutachten (Anlage 1) geforderten Maßnahmen sind umzusetzen, sofern ein Vorhaben realisiert wird, das dem entspricht, das auch dem Gutachten zugrunde lag. Abweichende Maßnahmen erfordern ein aktualisiertes artenschutzfachliches Gutachten.

6. Lufreinhalung  
 Trockenes Holz, zugelassene Pellets oder Holzwerkstoffe dürfen nur in Feuerstätten verbrannt werden, die den Bestimmungen der jeweils geltenden Kleinf Feuerungsanlagenverordnung entsprechen.  
 7. Energieeinsparung  
 Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das EEWärmeG des Bundes beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energieeinsparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.

## F PLANUNTERLAGE

- Die verwendete Plangrundlage ist auf dem Stand von 14.12.2016.  

535	1. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
524	*beispielt
527	2. Haupt- / Nebengebäude, Bestand mit Hausnummer
528	*beispielt
529	3. Höhenlinie mit Höhenangabe in m ü. NN.
530	*beispielt
531	4. Höhenpunkt mit Höhenangabe in m über NN.
532	*beispielt
533	5. 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 15.02.2017                 |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung  | am 18.02.2017                 |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 13.01.2017 mit Begründung vom 13.01.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB  | vom 28.02.2017 bis 03.04.2017 |
| 8. Erneute Billigung des Bebauungsplanentwurfes und erneuter Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik   | am 25.04.2018                 |
| 9. Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung   | am 28.04.2018                 |
| 10. Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 13.01.2017/ 12.03.2018/ 25.04.2018 mit Begründung vom 13.01.2017/ 2.03.2018/ 25.04.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB | vom 07.05.2018 bis 15.06.2018 |
| 11. 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)

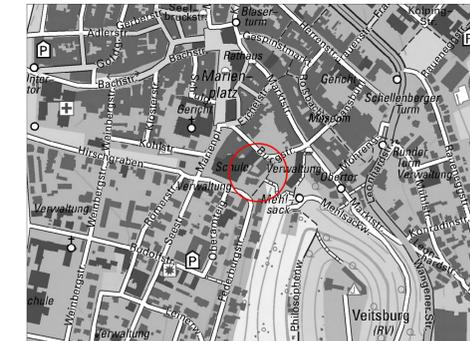
Örtsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am .....

Ravensburg, den .....  
 (AMTSLEITER)

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/ 12.03.2018/ 25.04.2018

PLANVERFASSER: Herbst, Bustin, Herfling

BÜRGERMEISTER: Bastin, AMTSLEITER: Herfling

Reg.Nr. Fertigung /

M 1 : 500

0 5 10 15m