

RECHTSGRUNDLAGEN

| | |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Baugesetzbuch (BauGB) | i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) |
| Baunutzungsverordnung (BauNVO) | i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) |
| Planzeichnerverordnung (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) | i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz 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 Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 65, 73) |

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Ravensburg, Stadtplanungsamt eingesehen werden.

Sollten im Bebauungsplan oder im Vorhaben- und Erschließungsplan unterschiedliche Regelungen vorhanden sein, so gilt für die erstmalige Ausführung des Bauvorhabens der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 16.01.2019.

Die jeweils rechtsverbindlichen Werte zu den in der Legende als beispielhaft gekennzeichneten Werte ergeben sich aus den Eintragungen in der Planzeichnung bzw. aus den Eintragungen in die Typenschemata auf der Planzeichnung.

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 (1) 1 BauGB)

- WA**
- Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
In Anwendung von § 12 Abs. 3a BauGB i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Bauvorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Nicht zulässig sind:
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.
Ausnahmsweise zulässig sind:
- „sonstige“ nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 - § 21a BauNVO)

- Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO)
Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5.
Mit baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist eine weitere Überschreitung bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.
- Höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) (§§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 Abs. 2 BauNVO)
Berechnung der Geschossfläche:
Im Plangebiet sind bei der Berechnung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen auch in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig mitzurechnen.
- Höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die höchstzulässige Gebäudehöhe ist festgesetzt in m ü. NN.
Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind mit einer Höhe von maximal 1,20 m auf Dachflächen von Hauptgebäuden (vertikal gemessen) zulässig. Eine Überschreitung der höchstzulässigen Wandhöhe mit diesen ist zulässig.

3. BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- Offene Bauweise (§ 22 (1) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

4. GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 (1) 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 (5) BauNVO)

- Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen
Im WA1 sind Garagen (Ga), Carports (Cp), Stellplätze (St) sowie Nebenanlagen (Na) nach § 14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Im WA2 sind Garagen (Ga), Carports (Cp), Stellplätze (St) sowie Nebenanlagen (Na) nach § 14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- Tiefgaragen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen.

5. VERKEHRSFLÄCHE (§ 9 (1) 11 BauGB)

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche als Begleitfläche

6. ENTWÄSSERUNG (§ 9 (1) 14 BauGB)

- Festsetzung von Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser
Im Allgemeinen Wohngebiet ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten (z. B. in Retentionszisternen, Retentionsdächern) und in gedrosselter Weise der öffentlichen Kanalisation zuzuführen. Die maximalen Einleitungsmengen sind im Vorhaben- u. Erschließungsplan festgelegt.

7. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 (1) 21 BauGB)

- Geh-/ Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Gemäß Eintragung im Lageplan ist die Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten aller Ver- und Entsonstungsträger zu belasten.

8. VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 (1) 12 BauGB)

- Fläche für Anlagen und Einrichtungen der Versorgung - Umspannstation

9. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20, 24, 25a und b BauGB)

- Pflanzgebot von Bäumen mit festem Standort
Gemäß Eintragung im Lageplan sind standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm (STU 18-20) gemessen in 1,0 m Höhe gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916 zu pflanzen. Arten entsprechend Pflanzenliste 1 in der Anlage. Abweichungen um bis zu 3,0 m vom festgesetzten Standort sind zulässig.
Für die 4 straßenbunnen Bäume entlang des Weinbergweges gilt, dass die Abweichung von 3,0 m nur in Längsrichtung parallel zum Fahrbahnrand erfolgen darf.
- Pflanzgebot von Bäumen/Sträuchern ohne festen Standort
Im WA sind je angefangene 800 m² Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm (STU 16-18) gemessen in 1,0 m Höhe gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916 zu pflanzen. Zusätzlich sind je angefangene 600 m² Grundstücksfläche mindestens 3 standortgerechte Solitärsträucher in der Pflanzgröße mindestens 125-150 cm zu pflanzen. Arten entsprechend Pflanzenliste 1 und 2 in der Anlage. Die Pflanzungen sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Die Baumscheiben der anzupflanzenden Bäume sind mit durchwurzelbarem Substrat herzustellen und müssen eine Grundfläche von mindestens 12,0 qm sowie eine Mindesttiefe von 1,0 m aufweisen. Davon sind mindestens 6,0 qm vollständig von Versickerung freizuhalten und zu begrünen, die übrigen Flächen sind dauerhaft wasserdurchlässig (z. B. Rasengrunderpflaster) und unter Anwendung eines fachgerechten, verdichtungsunfähigen Baumschubstrates herzustellen. Der Stammbereich und die offenen Baumscheiben sind bei Gefährdung durch geeignete Maßnahmen vor dem Befahren zu schützen. Die Bäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen sind die Vorgaben der DIN 18920, RAS-LP4 und ZTV-Baumpflege in der jeweiligen aktuellen Fassung zu beachten.
- Bei den Gebäuden im WA2 sind auf den begrünten Flachdächern des obersten Geschosses keine nutzbaren Dachterrassen zulässig.
- Befestigung von Wegen, Stellplätzen, Unterhaltungswegen und Zufahrten
Private Fuß-, Rad- und Unterhaltungswege, private Kfz-Stellplätze mit Ausnahme der Fahrgassen und Zufahrten sind mit offenporigen Belägen zu erstellen. Geeignete Beläge sind insbesondere: Schotterrasen und Rasenpflaster.
- Dachbegrünung der Gebäude
Dächer sind mit einer Substratschicht von mind. 12 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.
- Gestaltung von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen
Tiefgaragen und sonstige unterirdische Gebäudeteile sind außerhalb der Hochbauten, Zufahrten und Platzflächen erdüberdeckt auszuführen. Die Substratschicht muss mindestens 0,80 m betragen, für Baumpflanzungen mindestens 1,20 m. Die Flächen sind dauerhaft mit einer extensiven Wiesenmischung zu begrünen.
- Verwendung insektenfreundlicher Außen- und Straßenbeleuchtung
Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z. B. Natrium-Niederdrucklampen oder Lampen mit gleicher Funktionserfüllung - LED) zu verwenden, die vollständig und dicht eingekoppelt sind. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23:00 und 5:00 Uhr zu reduzieren. Flächig angestrahlte Wände sind nicht zulässig.
- Verwendung nicht spiegelnder Materialien für die Außenfassaden zum Schutz vor Vogelanzug
Für die Fassaden sind keine glänzenden oder stark spiegelnden Materialien zulässig. Große zusammenhängende Glasflächen an Außenfassaden und transparente Bauteile sind in ihrer Spiegelwirkung und Durchsichtigkeit wirksam zu reduzieren. Für Fenster und transparente Bauteile sind Scheiben mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden.
- 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 entspiegelte und monokristalline Module aus mattem Strukturglas zu verwenden.

10. GELÄNDEANPASSUNGEN AN VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 26 BauGB)

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

11. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Abgrenzung unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 4 und 16 Abs. 5 BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und unbebauter Grundstücksflächen § 74 Abs. 1 LBO
- Dachform von Hauptbaukörpern § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
Es sind ausschließlich Flachdächer (FD) zulässig.
- Dachneigung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
Die Dachneigung der Hauptdächer von Hauptbaukörpern sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschemata des Lageplanes festgesetzt. Die Dachneigung beträgt 0°-3°.
- Fassadengestaltung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
Für die Fassadengestaltung sind glänzende Materialien und grelle Farben sowie verspiegelte Glasflächen unzulässig.
- Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO
Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als Laubhecken bis 1,5 m Höhe zulässig. Es sind ausschließlich heimische Arten wie z. B. Liguster, Hainbuche, Rotbuche oder Feldhorn zulässig. Im Bereich von Sichtfeldern (Straßenmündungen und Grundstückszufahrten) sind Einfriedungen auf 80 cm Höhe zu reduzieren.
In den Laubhecken ist ein Drahtzaun zulässig; die Höhe des Zaunes darf die jeweils zulässige Höhe der Laubhecke nicht überschreiten.

C KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

| | | | |
|-----|---------------------------------------------------------------------|---|---------------------------------------------|
| 1.1 | Füllschema der Nutzungsschemata (Planungsrechtliche Festsetzungen): | 1 | Art der baulichen Nutzung |
| | | 2 | maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) |
| | | 3 | maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) |
| | | 4 | Bauweise |
| | | 5 | maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) |

| | | | |
|-----|-------------------------------------------------------------|---|-----------------------|
| 1.2 | Füllschema der Nutzungsschemata (Örtliche Bauvorschriften): | 1 | Dachform/ Dachneigung |
|-----|-------------------------------------------------------------|---|-----------------------|

- Bodenschutz
Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre "Bodenschutz-beimBauen.pdf", <http://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/2799323/Fiyer-Bodenschutz-beim-Bauen.pdf>
Anfallender Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes zu verwerten. Unbelastete Böden sind abzutragen und wieder zu verwenden (siehe § 202 BauGB i. V. m. BodSchG Baden-Württemberg § 1 und 4). Lager von Oberboden in Mieten von höchstens einem Meter Höhe, bei Lagerung länger als ein Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung anzusetzen. Die DIN 18915 ist anzuwenden.
- Hangwasser durch Starkregeneignisse
Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregeneignissen zu wild abfließendem Hangwasser kommen. Private Grundstückseigentümer sollten sich über einen privaten Objektschutz gegen dieses schützen.
- Freiräumen der Baufelder außerhalb der Brutzeit von Vögeln
Die Baufelder sind zum Schutz brütender Vögel nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar freizuräumen.

D PLANUNTERLAGE

- Plangrundlage
Die verwendete Plangrundlage ist auf dem Stand vom 16.01.2019.
Sie verwendet das Koordinatensystem nach Gauß Krüger (GK3) und das Höhensystem DHHN12 (Status 130)/DHHN92 (Status 160) DHHN2016.
- Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
- Haupt- / Nebengebäude, Bestand mit Hausnummer
- Haupt- / Nebengebäude, Planung
- Höhenlinie mit Höhenangabe in m ü. NN
- zu entfernende Gebäude
- geplante Flurstücksgrenzen

E ANHANG

| | | |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pflanzenliste 1 (Bäume) | Acer campestre l. S. Acer platanoides l. S. Carpinus betulus l. S. Malus floribunda Sorbus aucuparia Tilia cordata Tilia platyphyllos Prunus avium l. S. Quercus robur l. S. | Field-Ahorn Spitz-Ahorn Hainbuche Zierapfel Eberesche Winter-Linde Sommer-Linde Vogel-Kirsche Stiel-Eiche |
| Pflanzenliste 2 (Sträucher) | Amerlanzier ovalis Cornus mas Cornus avellana Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Ribes l. A. / l. S. Rosa glauca Sambucus nigra Sambucus racemosa Syringa vulgaris o. Hybriden Taxus baccata Viburnum lantana | Felsenkirsche Kornelkirsche Haselnuss Liguster Heckenkirsche Johannisbäuer Hecht-Rose Schwarzer Holunder Roter Holunder Flieder Gewöhnliche Eibe Wolliger Schneeball |

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbuch durch den Ausschuss für Umwelt und Technik am 25.01.2017
 - Bekanntmachung des Aufstellungsbuchbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 28.01.2017
 - Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 28.01.2017
 - Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 06.02.2017 bis 22.02.2017
 - Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbuch durch den Ausschuss für Umwelt und Technik am XX.XX.XXXX
 - Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am XX.XX.XXXX
 - Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX
 - Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB am und § 74 Abs. 2 LBO
- Ravensburg, den (BÜRGERMEISTER)

AUSFERTIGUNG

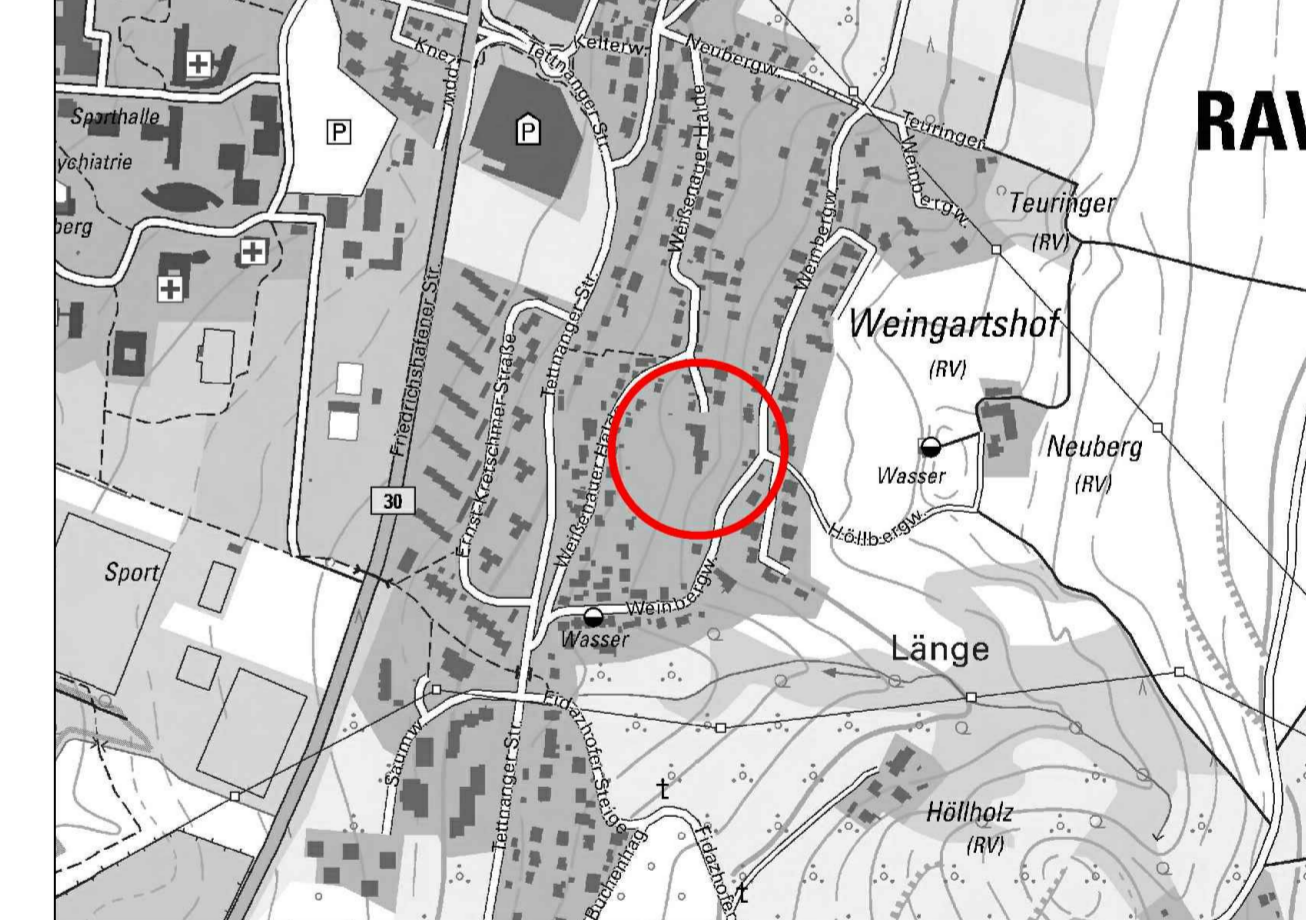
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.
Ravensburg, den (OBERBÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekannmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am (AMTSLEITER)

Ravensburg, den (AMTSLEITER)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.
Ravensburg, den (STADTPLANUNGSAMT)

ÜBERSICHTSKARTE



Stadt Ravensburg

LAGEPLANBEZEICHNUNG:

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

"WOHNEN AN DER WEISSENAUER HALDE"

ENTWURF

Planfassung vom 05.02.2019

| | | |
|---------------|---------------|------------|
| PLANVERFASSER | BÜRGERMEISTER | AMTSLEITER |
| Kaiser | Basin | Herrling |

M 1 : 500

Reg.Nr. / Fertigung /

S:\04\145\K2_V18_P18en_Vorhaben an der Weissenauer Halde - Bebauungsplan - Technik\0500_Technik\0401_V18PB_Erweiterung.dwg, Layer: BPLAN_V1_200