



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58, BGBl. III 213-1-6)
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 12 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252, 253)
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.02.2006 (GBl. S. 20)

Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft. In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA** 1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind: Wohngebäude; die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist § 4 Abs. 3 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- MI** 1.2. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Zulässig sind: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind nicht zulässig: Sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsgelände im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist die in § 6 Abs. 3 genannte Ausnahme ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 10 BauNVO)

- GH 450/50** 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.
- GR 270** 2.2. Zulässige Grundfläche
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximal zulässige Grundfläche (GR) in m².

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22-23 BauNVO)

- 1,00/1,00** 3.1. Bauweise
Es ist offene Bauweise (o) festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser (E) zulässig.
Im MI 1 darf die durchgehende Fassadenlänge in 1. Obergeschoss (1. OG) an der östlichen Grundstücksgrenze 16 m nicht überschreiten. Fassadenflächen, die um mindestens 2,00 m zu rückspringen bleiben unberücksichtigt.
- 1,00/1,00** 3.2. Baugrenze
Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich gem. § 23 Abs. 1 BauNVO durch die Baugrenzen im Lageplan.
Im Mischgebiet (MI) ist eine Überschreitung der Baugrenze mit untergeordneten Baulinien wie Gesimsen, Dachvorsprünge, Eingänge und Terrassenüberdachungen sowie mit Vorbauten wie Wänden, Erkern, Balkonen, Tür- und Fenstervorbauten um bis zu 1,00m zulässig.
- 1,00/1,00** 3.3. Stellung baulicher Anlagen
Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich durch die parallele Anordnung des Hauptbauplumpers zu einer der Baugrenzen gem. Entzung im Lageplan.
Im Mischgebiet (MI) müssen Gebäude traufständig zur Seestraße errichtet werden.

4. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LÄNDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 1,00/1,00** 4.1. Anpflanzen von Bäumen mit festem Standort (Pflanzgebot)
Am festgesetzten Standort ist ein einheimischer Laubbau (SU 18 - 20 cm) zu pflanzen. Der Baum kann um bis zu 2,00m in jede Richtung verschoben werden.
- 1,00/1,00** 4.2. Erhaltung von Bäumen (Pflanzbindung)

5. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND DEN DENKMALSCHUTZ
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- D** 5.1. Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (Kulturdenkmal)

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 1,00/1,00** 6.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1,00/1,00** 6.2. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
oGa / St: Zulässig sind offene Garagen (Carports) und Stellplätze
Tg: Zulässig ist Tiefgarage
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Stellplätze sind generell mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
Für Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen ist für jedes Grundstück, das an die Seestraße grenzt, nur eine Aus-/Einfahrt mit einer Breite von höchstens 6,00m zulässig.
- 1,00/1,00** 6.3. Tiefgaragenein- /ausfahrt
Eine Tiefgaragenein- /ausfahrt ist nur an der festgesetzten Stelle zulässig.
- 1,00/1,00** 6.4. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- 1,00/1,00** 6.5. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

- 6.6. Schutz vor Luftverunreinigungen (§ 9 (1) 23 BauGB)
Das Verbrennen von Kohle ist nicht zulässig.
Trockenes Holz, zugelassene Pellets oder Holzwerkstoffe dürfen nur in zertifizierten Feuerstätten mit einem Wirkungsgrad von mindestens 80% verbrannt werden.
- 6.7. Passiver Schallschutz
Im Mischgebiet (MI) ist entsprechend der DIN 4109 für den festgestellten Schallpegelbereich IV das Schallmaß der Außenbauteile an der Nord-, West- und Südfassade nachzuweisen und zwar für Gebäude mit folgenden Raumarten:
a) Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
erf. R_w = 45 dB
(entspricht Schallschutzfenster Klasse V nach DIN 2719)
b) Aufenthaltsräume in Wohnungen, Obernächtlräumen in Beherbergungsgeländen, Unterrichtsäumen u. ä.
erf. R_w = 40 dB
(entspricht Schallschutzfenster Klasse IV nach DIN 2719)
c) Büroräume u. ä.
erf. R_w = 35 dB
(entspricht Schallschutzfenster Klasse III nach DIN 2719)

7. HINWEISE (keine Festsetzungen)

- 1,00/1,00** 7.1. Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücknummer
- 1,00/1,00** 7.2. Geplante Grundstücksgrenze
- 1,00/1,00** 7.3. Höhenlinie mit Höhenangabe in m über N.N.
- 1,00/1,00** 7.4. Vorhandene Neben- und Hauptgebäude mit Hausnummer
- 1,00/1,00** 7.5. Höhenpunkt mit Höhenangabe in m über N.N.
- 1,00/1,00** 7.6. Straßenbegrenzungslinie mit Straßenbezeichnung
- 1,00/1,00** 7.7. Vorhandene Straßenbäume
- 7.8. Bodenschutz
Wird bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigtes Erdmaterial angetroffen, so ist dieses entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen.
- 7.9. Beweissicherungsverfahren
Es wird empfohlen vor Abruch- und Neubaubearbeiten Beweissicherungsverfahren durchzuführen.
- 7.10. Gewässerschutz
Mit Rücksicht auf die Minimierung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser sollten unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Titan, Zinn, Blei) bei flächigen Dachdeckungen, Verankerungen, Dachrinnen oder Fallrohren vermieden werden. Diese Materialien erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Gewässerschonendere Alternativmaterialien sind Aluminium, beschichtetes Zink und Kunststoffe.
- 1,00/1,00** 7.11. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des angrenzenden Bebauungsplans

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg)

- 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**
1.1. Dach / Dachaufbauten / Dachanschnitte / Dachabdeckung
Das Dach ist als symmetrisches Dach mit beidseitig gleicher Dachneigung entsprechend des Planeintrags in der Nutzungsschablone herzustellen.
Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dachanschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge die Hälfte der zugehörigen Traufbreite nicht überschreiten. Von Orgängen ist ein Abstand von mindestens 1,50m (in der Mitte des Dachausbaus gemessen) einzuhalten. Die Dachneigung ist nur eine Form von Dachaufbauten zulässig.
Dachanschnitte im Mischgebiet (MI) sind nur auf der dem straßenabgewandten Gebäudeseiten zulässig.
Als Material für die Dachabdeckung sind nur unglaserte Dachziegel / Dachsteine in roten, braunen und anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Bei Mansarddächern ist Schieferdeckung zulässig. Für Dachaufbauten und zur Solarenergieerzeugung sind andere Arten der Dachabdeckung zulässig.
Flachdächer aller baulicher Anlagen sind extensiv zu begrünen (mindestens 8cm Substratschicht). Hiervon ausgenommen sind Dachterrassen, technische Dachaufbauten sowie der Flachdachanteil von Mansarddächern. Unterirdische Teile baulicher Anlagen sind mit mindestens 30cm Erdüberdeckung herzustellen und zu begrünen.

1.2. Gestaltung von Garagen

- Innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sind nur offene Garagen (oGa - Carports) mit begrüntem Flachdach zulässig, deren Größe der unverschiebbaren Öffnungen mindestens die Hälfte der Gesamtfläche der Umfassungswand beträgt.
- 1.3. Fassadengestaltung
Für die Fassadengestaltung sind grelle Farbtöne unzulässig.
- 1.4. Mülltonnenabstellplätze
Standplätze von Mülltonnen sind entlang des öffentlichen Straßenraums einzufrieden.

2. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen, Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 2.1. Unbebaute Grundstücksflächen
Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- 2.2. Einfriedigungen
Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig.
Einfriedigungen im Mischgebiet (MI) sind zur öffentlichen Verkehrsfläche nur als Zaun aus Metall oder Holz auf einer mindestens 30cm hohen Sockelmauer zu errichten.

3. Höhenlage der Grundstücke (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Der natürliche Geländeverlauf ist soweit wie möglich zu erhalten und eine Veränderung ist nur bis zu 1,00m zulässig. Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,00m zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss am 08.03.2006
- 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1) BauGB am 24.11.2007
- 3. Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung am 24.11.2007
- 4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 03.12.2007 bis 17.12.2007
- 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss am 28.04.2008
- 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 03.05.2008
- 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 18.04.2008 / 28.04.2008 gem. § 3(2) BauGB vom 13.05.2008 bis 13.06.2008
- 8. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und erneuter Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss am _____
- 9. Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung am _____
- 10. Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 18.04.2008 / 28.04.2008 / 13.01.2009 gem. § 3(2) BauGB vom _____ bis _____
- 11. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB am _____

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom _____ überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ravensburg, _____ (OBERBÜRGERMEISTER)

Ravensburg, _____ (AMTSLEITER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.
Ravensburg, _____ (VERM. ABTLG. SPA)

Stadt Ravensburg

LAGEPLANBEZEICHNUNG: **M 1 : 500**

BEBAUUNGSPLAN
"SEESTR. / LEINERWEG / ZOGENFELDSTR. - NÖRDLICHER TEIL."

Planfassung vom 18.04.2008 / 28.04.2008 / 13.01.2009

PLANVERFASSER BAUDEZERNAT STADTPLANUNGSAMT

0 m 10 m 20 m
Reg.Nr. _____
Fertigung