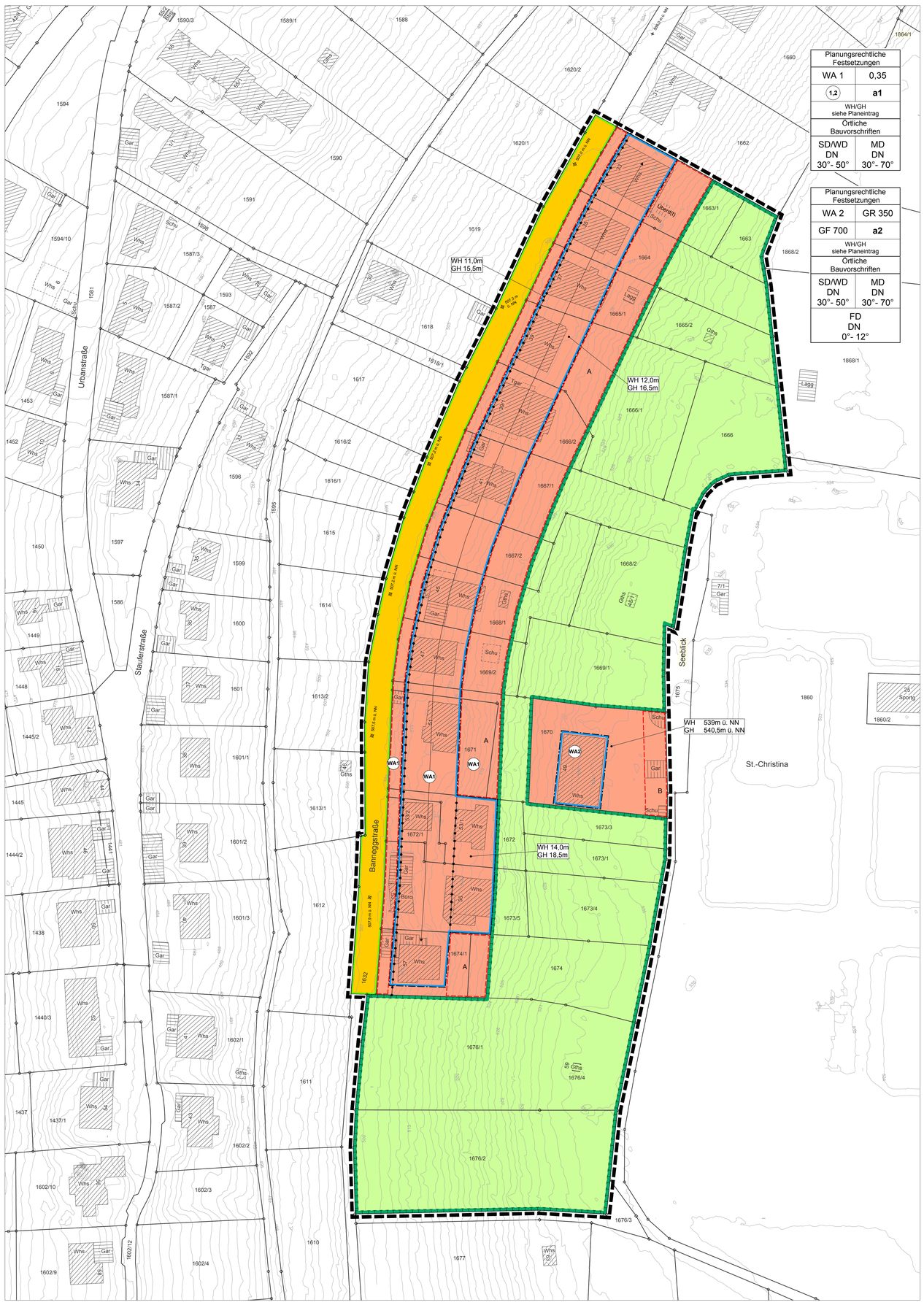


RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. 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 Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161)

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)

WA

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
Zulässig sind:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 genannten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

0,35* * beispielhaft

2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) §§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 Abs. 1 und 4 BauNVO

GR 350* * beispielhaft

2.2 Höchstzulässige Grundfläche (GR) §§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 Abs. 2 und 4 BauNVO

1,2* * beispielhaft

2.3 Höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) §§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und 20 Abs. 2 BauNVO

GF 700* * beispielhaft

2.4 Höchstzulässige Geschossfläche (GF) §§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und 20 Abs. 3 BauNVO

2.5 Berechnung der Geschossfläche
In den Allgemeinen Wohngebieten sind bei der Berechnung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen auch in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig mitzurechnen.

WH 11* * beispielhaft

2.6 Höchstzulässige Wandhöhe (WH) § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
Im Allgemeinen Wohngebieten WA1 ist die Wandhöhe (WH) beim Satteldach bzw. Walmdach das traufseitig gemessene Maß zwischen der im Mittel gemessenen Straßenhöhe, gemessen jeweils in der Mitte der Straße zugewandten Gebäudeseite und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.

WH 533m ü. NN* * beispielhaft

2.7 Beim Flachdach gilt als oberer Messpunkt der Wandhöhe die Oberkante der Attika bzw. bei Dachterassen die Oberkante des Geländers.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 ist die Wandhöhe (WH) in m ü. NN festgesetzt. Sie ist definiert durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.

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

GH 15,5* * beispielhaft

2.8 Höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 ist die höchstzulässige Gebäudehöhe festgesetzt in m über der im Mittel gemessenen Straßenhöhe, gemessen jeweils in der Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite.

GH 540,5m ü. NN* * beispielhaft

2.9 Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 ist die höchstzulässige Gebäudehöhe in m ü. NN festgesetzt.

2.10 Höchstzulässige Höhe untergeordneter Bauteile und technischer Aufbauten § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
Untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten mit Ausnahme von Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung sind mit einer Höhe von maximal 1,50 m auf Dachflächen von Hauptgebäuden (vertikal gemessen) zulässig. Eine Überschreiung der höchstzulässigen Wand- oder Gebäudehöhe mit diesen ist zulässig.

Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung sind mit einer Höhe von maximal 1,20 m auf Dachflächen von Hauptgebäuden (vertikal gemessen) zulässig. Eine Überschreiung der höchstzulässigen Wand- oder Gebäudehöhe mit diesen ist zulässig.

2.11 Höchstzulässige Höhe von Garagen, Carports und Gebäuden als Nebenanlage § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
In den Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen des Allgemeinen Wohngebiets WA1, welche mit A gekennzeichnet sind, sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, bis zu einer Höhe von 16,5 m über der im Mittel gemessenen Straßenhöhe der Banneggstraße, gemessen jeweils in der Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite bzw. Anlagenseite zulässig.

In den Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen des Allgemeinen Wohngebiets WA2, welche mit B gekennzeichnet sind, sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, bis zu einer Höhe von 3,5 m über der im Mittel gemessenen Straßenhöhe der Straße Seeblick, gemessen jeweils in der Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite bzw. Anlagenseite zulässig.

3. BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

a. * beispielhaft

3.2 Abweichende Bauweise (a) § 22 Abs. 4 BauNVO
a1: Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Hauptgebäude bis zu einer Länge von 15m entlang der Banneggstraße zulässig.

a2: Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind Hauptgebäude bis zu einer Länge von 22m entlang der Straße Seeblick zulässig.

Im gesamten Gebiet beträgt die Tiefe der erweiterten seitlichen Grenzabstände für Hauptgebäude mind. 3m.

Ausnahmsweise können Tiefgaragen in den erweiterten seitlichen Grenzabständen zugelassen werden, um die Funktionsfähigkeit der Tiefgarage zu gewährleisten.

3.3 Stellung der Hauptbaukörper (Hauptfirstrichtung)
Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich, beim Satteldach und Mansarddach durch die parallele Anordnung des Hauptbaukörpers zur festgesetzten Hauptfirstrichtung. Abweichungen um +- 5° sind zulässig.

4. GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 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 Grundstücksflächen und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

5. VERKEHRSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Öffentliche Verkehrsfläche

5.2 Straßenbegrenzungslinie

6. GRÜNFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche
Innerhalb der privaten Grünflächen sind Nebenanlagen aller Art sowie Baustelleneinrichtungen und die Lagerung von Baustoffen und Bodenaushub nicht zulässig.

7. PLANUNGEN; NUTZUNGSREGELUNGEN; MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Dachbegrünung
Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer von Hauptgebäuden mit einer Neigung von weniger als 12° sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,12 m zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind ausschließlich Dachterassen und Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für die Sonnenenergiegewinnung sind zu begrünen.

7.2 Erdüberdeckung von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen
Tiefgaragen und sonstige unterirdische Gebäudeteile sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,6 m, im Bereich von Pflanzungen:
- kleinkroniger Bäume von mindestens 0,8 m
- mittelkroniger Bäume von mindestens 1,2 m
zu versehen und zu begrünen.

7.3 Artenschutz
Rodungen sind ausschließlich in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen. Vor der Rodung sind die Gehölze auf Stamm- und Asthöhlen zu untersuchen, um sicherzugehen, dass keine Ruhestätten höhlenbewohnender 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.

7.4 Verwendung insektenschonender Straßenbeleuchtung
Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z. B. Natrium-Niederdrucklampen oder Lampen mit gleicher Funktionserfüllung - LED) zu verwenden, die vollständig und dicht eingekoffert sind. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Flächig angestrahlte Wände sind zu vermeiden. Die maximale Höhe der Masten ist auf 6 m zu beschränken.

7.5 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 monokristaline Module aus mattem Strukturglas zu verwenden

7.6 Umgrenzung von Flächen mit Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Massnahmenziel: Erhalt des naturnahen Gehölzbestands (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
In den gekennzeichneten Bereichen sind nachfolgende Nutzungsregelungen und Massnahmen festgesetzt:
Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm und Baumgruppen, wenn wenigstens ein Stamm einen Umfang von mindestens 50cm, gemessen 100cm über Erdboden, hat, sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

7.7 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

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

8.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und/oder Maß der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

8.3 Geländeanpassung an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Zur Herstellung des Straßenbaukörpers sind in den an die Straßenverkehrsfläche angrenzenden privaten Grundstücksflächen unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einem Streifen mit einer Tiefe von 0,5 m zulässig.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

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

SD/WD* * beispielhaft

1.1 Dachform und Dachneigung in Grad
Satteldach (SD)/ Walmdach (WD)/ Mansarddach (MD)/ Flachdach (FD)
Die Dachformen der Hauptdächer von Hauptbaukörpern sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplans vorgeschrieben.

DN 35° - 50°* * beispielhaft

1.2 Dachneigung in Grad
Die Dachneigungen (DN) der Hauptdächer von Hauptbaukörpern sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplans vorgeschrieben.
Beim Mansarddach bezieht sich die vorgeschriebene Dachneigung auf den Teil unterhalb des Mansardknicks.
Abweichend davon sind im WA1 Flachdächer und Dachterassen bis maximal 20% der Grundfläche des jeweiligen Hauptgebäudes zulässig.
Mit Dachflächen von Dachaufbauten darf der Flachdachanteil überschritten werden.
Bei der Berechnung der hier relevanten Grundfläche des jeweiligen Hauptgebäudes sind Gebäudeteile, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, nicht mitzurechnen.

1.3 Dachaufbauten
Nach §74Abs.1 Nr.1 LBO gelten als Dachdurchbrechungen: Dachaufbauten (z.B. Dachgauben, Widerkehre, Zwerchgiebel, Treppenräume, Aufzugsüberfahrten usw.), Dacheinschnitte (z.B. Balkone, Loggien) sowie sonstige Dachdurchbrechungen der Dachflächen. Sie sind bei Einhaltung folgender Maße zulässig:

- Mit einer Gesamtlänge von 60 % der jeweiligen Gebäudelänge (Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand); eine Gesamtlänge von 70 % der jeweiligen Gebäudelänge, wenn ein Mindestabstand zum First von 2,50 m,
- je Dachfläche nur eine Form von Dachaufbauten, eine Form von Dacheinschnitten und eine Form Dachdurchbrechungen für Erschließungskerne
- ein Mindestabstand zum First von 0,80 m,
- ein Mindestabstand zum Ortgang von 1,00 m (Außenkante Außenwand),
- ein Mindestabstand zu Kehlen und Graten von 1,00 m (horizontal gemessen),
- ein Mindestabstand zwischen Dachaufbauten von 1,00 m (Außenkanten) und
- die traufseitige Wandhöhe von 2,70 m über der Rohfußbodenhöhe des betroffenen Raumes eingehalten wird.

Abweichungen von den vorgenannten Maßen sind im Einzelfall ausnahmsweise möglich, wenn dadurch eine offensichtlich bessere gestalterische Lösung ermöglicht wird. Die Voraussetzungen hierfür können insbesondere bei Bestandsgebäuden vorliegen, wenn die bestehende Dachlandschaft ergänzt oder die Fassadengliederung im Dach fortgeführt werden soll. Die Voraussetzungen für eine Abweichung vom Mindestabstand zum Ortgang können außerdem vorliegen, wenn durch die bestehende Dachkonstruktion die vorgenannten Maße nicht eingehalten werden können.

1.4 Fassaden- und Dachgestaltung
Für die Fassaden- und Dachgestaltung sind glänzende Materialien und greille Farben sowie verspiegelte Glasflächen unzulässig.

2. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 74 Abs. 1 LBO)

2.1 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen
Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.2 Stützmauern
Stützmauern dürfen eine maximale Höhe von 1,20m nicht überschreiten.

2.3 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Grundstücksfläche sowie Einfriedungen
Der vorhandene Geländeverlauf ist zu erhalten und im Baugenehmigungsverfahren in Schnittzeichnungen darzustellen.
Im Bereich der privaten Grünflächen sind Einfriedungen nur als einheimische standortgerechte Laubhecke oder in Gehölze eingebundene Zäune zulässig.

D KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1.1 Füllschema der Nutzungsschablone (Planungsrechtliche Festsetzungen):

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	

1 Art der baulichen Nutzung
2 höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) / höchstzulässige Grundfläche (GR)
3 höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) / höchstzulässige Geschlossfläche (GF)
4 Bauweise
5 höchstzulässige Wandhöhe (WH) / höchstzulässige Gebäudehöhe (GH)

1.2 Füllschema der Nutzungsschablone (Örtliche Bauvorschriften):

Örtliche Bauvorschriften
1
2

1 Dachform
2 Dachneigung

1.3 Ordnungswidrigkeiten
Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach §75 Abs. 2 und 3 LBO behandelt.

1.4 Hangwasser
Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregenereignissen zu wild abfließendem Hangwasser kommen. Private Grundstückseigentümer sollten sich über einen privaten Objektschutz gegen dieses schützen.

1.5 Energieeinsparung
Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das EEWärmeG des Bundes beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energieeinsparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.

1.6 Baugrunduntersuchung, Beweissicherungsverfahren
Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Beweissicherungsverfahren durchzuführen.

1.7 Einleitung in den Mischwasserkanal
Bei einer Einleitung in einen Mischwasserkanal darf das Regenwasser nur gedrosselt eingeleitet werden (DWA-ATV, A 117). Die Drosselwassermenge ist im Baugenehmigungsverfahren mit dem Tiefbauamt abzustimmen. Als vereinfachter Ansatz kann das Retentionsvolumen mit 3 m³ Stauvolumen für 100 m² befestigte Fläche verwendet werden. Auf Flächen welche in einen Mischwasserkanal entwässern sind Reinigungsarbeiten z.B. Autowäsche nicht zulässig.

1.8 Schichtwasservorkommen und "weiße Wanne"
Wegen des vorhandenen Schichtwasservorkommens sind alle Keller als "weiße Wanne" auszuführen.

E PLANUNTERLAGE

525 / 524 — 1. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer

2. Haupt- / Nebengebäude, Bestand

3. Höhenlinie mit Höhenangabe in m ü. NN.

485,0* * beispielhaft — 4. Höhenpunkte mit Höhenangaben in m ü. NN

Koordinatensystem: Gauß-Krüger
Höhensystem: DHHN12 - Höhenstatus 130

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am 21.06.2017
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am 24.06.2017
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am 24.06.2017
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 03.07.2017 bis 21.07.2017

5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik

6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung

7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom ..... mit Begründung vom ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB

8. Erneute Billigung des Bebauungsplanentwurfes und erneuter Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik

9. Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung

10. Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

11. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 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)

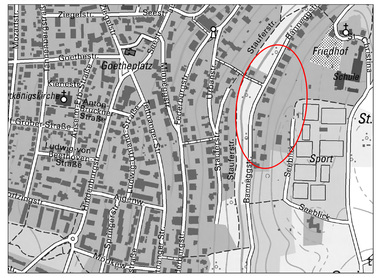
Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am .....

Ravensburg, den .....
.....
(AMTSLEITER)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

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

ÜBERSICHTSKARTE



Stadt Ravensburg

LAGEPLANBEZEICHNUNG:

BEBAUUNGSPLAN

"Banneggstraße 33 - 61"

M 1 : 500

Planfassung vom 18.11.2019

PLANVERFASSER	BÜRGERMEISTER	AMTSLEITER
.....	.....	.....
Schmid	Bastin	Herrling

0 5 10 15m

Reg.Nr.

Fertigung /