



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

- A. RECHTSGRUNDLAGEN**
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
 - 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 1991 S. 58, BGBl. II 215-1-4)
 - 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 4 des Gesetzes vom 14.10.2008 (GBl. S. 343, 354)
- Mit Inkrafttreten 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 BauNVO)
- 1.1 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
Nicht zulässig sind im Dorfgebiet mit der Bezeichnung MD 1 bis MD 5 gemäß § 1 Abs. 5, § 9 BauNVO:
- Tankstellen
Im Dorfgebiet mit der Bezeichnung MD 1 bis MD 5 ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 9 Abs. 3 BauNVO genannte Ausnahme (Verfügungsgaststätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
- 2.1 Zulässige Grundflächenzahl
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximal zulässige Grund- und Geschosflächenzahl, die zulässige Gebäuhöhe und die Anzahl der Vollgeschosse.
 - 2.2 Zulässige Geschosflächenzahl
 - 2.3 Höhe baulicher Anlagen
Die Höhe baulicher Anlagen wird definiert durch die maximal zulässige Gebäuhöhe (GH max.), festgesetzt in m über NN.
 - 2.4 Zulässige Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl	Höhe	Anzahl Vollgeschosse
0,4	0,7	11m	2
0,5	0,8	11m	2
0,4	0,7	11m	2
0,4	0,7	11m	2
0,4	0,7	11m	2
0,3	0,5	11m	2

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

- 3.1 Bauweise
Im Dorfgebiet (MD 1 bis MD 5) ist offene Bauweise (o) festgesetzt.
Es sind gemäß Planensymbol Einzelhäuser (E) und / oder Doppelhäuser (D) zulässig.
Die maximal zulässige Gebäuhöhe ergibt sich aus dem Planensymbol in der Nutzungsschablone.
- 3.2 Baugrenzen
Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich gem. § 23 Abs. 1 BauNVO durch die Baugrenzen im Lageplan.
- 3.3 Stellung baulicher Anlagen
Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich durch die parallele Anordnung des Hauptbaukörpers zu einer der Baugrenzen gem. Eintragung im Lageplan.

4. VERKEHRSFÄCHEN (Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1 Strassenverkehrsflächen mit Gehweg
- 4.2 Strassenbegrenzungslinie
- 4.3 Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Verkehrsbenutzer Bereich
- 4.4 Öffentliche Parkungsfläche
- 4.5 Standort für Abfallbehälter

5. GRÜNLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 5.1 Öffentliche Grünfläche - Gehweggruppe
- 5.2 Private Grünfläche

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 6.1 Erhaltung von Bäumen (Pflanzbindung)
 - 6.2 Anpflanzen von Bäumen ohne festen Standort (Pflanzgebot)
Auf den Grundstücken ist die festgesetzte Anzahl mittelgroßer einheimischer Laubbäume (StU: 18-25 cm) zu pflanzen.
Auf den privaten Grundstücksflächen ist pro 300m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbau zu pflanzen und zu erhalten.
 - 6.3 Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
Die Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser ist als Notbehaltungsfläche zur Sammlung des nicht schädlich belasteten Oberflächenwassers mit Notbehalt in den Mischwasserkanal herzustellen.
 - 6.4 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Auf der mit M I bezeichneten Fläche sind Kleinbäume (StU 18-20cm) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Abgestorbene Gehölze sind zu ersetzen.
 - 6.5 Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen zu Wohn- / Verkehrsflächen
- | Nutzung | Kategorie I | Kategorie II | Maßnahme | Fläche |
|------------------|---------------|---------------|--------------------------------------|---------|
| Mehrfamilienhaus | 0,27 ha x 0,3 | 0,19 ha x 0,8 | K1: Uferauffüllung an der Schwem bei | 0,23 ha |
| Städtisches | 0,07 ha x 0,3 | 0,05 ha x 0,8 | K1: Uferauffüllung an der Schwem bei | 0,09 ha |
| Gesamt | 0,34 ha | 0,24 ha | | 0,58 ha |

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 7.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- 7.3 Mit Leitungsgeräten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 7.4 Umgrenzung von Flächen für Tätigkeiten und deren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 7.5 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Bauliche Nebenanlagen i. S. § 14 Abs. 1 BauNVO, mit Ausnahme von Stellplätzen, müssen von der Straßenverkehrsfläche mindestens 1m Abstand einhalten.
- 7.6 Schutz vor Luftverunreinigungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
Das Verbrennen von Kohle ist nicht zulässig.
Trüchernes Holz, zugelaugte Pflanzreste oder Holzwerkstoffe dürfen nur in zertifizierten Feuerstätten mit einem Wirkungsgrad von mindestens 80% verbrannt werden.

- 7.7 Schutzvorrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Entlang der festgesetzten Linien ist für Gebäude mit Außenbalkonen entsprechend der DIN 4109 für den festgesetzten Schutzgradbereich das Schutzmaß der Außenbalkone nachweisend und zwar für Gebäude mit folgenden Raumarten:
im MD 1: Schutzgradbereich III;
a) Bettenräume in Krankenanlagen und Sanatorien: erf. R_W = 40 dB (entspricht Schutzschwellenklasse IV nach DIN 2719)
b) Aufenthaltsräume in Wohnräumen, Übergangsräumen in Beruhigungsstätten, Unterstufen u. a.: erf. R_W = 35 dB (entspricht Schutzschwellenklasse II nach DIN 2719)
c) Büroräume u. a.: erf. R_W = 30 dB (entspricht Schutzschwellenklasse II nach DIN 2719)
im MD 2, 3 und 6: Schutzgradbereich V:
a) Bettenräume in Krankenanlagen und Sanatorien: erf. R_W = 50 dB (entspricht Schutzschwellenklasse V nach DIN 2719)
b) Aufenthaltsräume in Wohnräumen, Übergangsräumen in Beruhigungsstätten, Unterstufen u. a.: erf. R_W = 45 dB (entspricht Schutzschwellenklasse V nach DIN 2719)
c) Büroräume u. a.: erf. R_W = 40 dB (entspricht Schutzschwellenklasse IV nach DIN 2719)

8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 8.1 Umgrenzung eines geschützten Biotops nach § 32 NatSchG (Hecke)

9. HINWEISE (Nur Festsetzungen)

- 9.1 Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücknummer
- 9.2 Geplante Grundstücksgrenze
- 9.3 Höhenlinie mit Höhenangabe in m über NN
- 9.4 Vorhandene Nebel- und Hauptgebäude mit Hausnummer
- 9.5 Höhenpunkt mit Höhenangabe in m über NN
- 9.6 Gewässerstrich

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

- 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
1.1 Dach / Dachaufbauten / Dachansätze / Dachneigung
Das Dach der Hauptbaukörper ist als symmetrisches Dach mit beidseitig gleicher Dachneigung entsprechend der Planneigung in der Nutzungsschablone herzustellen. Nebengebäude sind nur mit Satteldach oder anderer begrenzter Flachdach zulässig.
Füllschema der Nutzungsschablone:
1 Art der baulichen Nutzung
2 Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
3 maximal zulässige Grundflächenzahl
4 maximal zulässige Geschosflächenzahl
5 Bauweise (o = offene Bauweise), Hausformen, maximal zulässige Gebäuhöhe
7 Dachform / Dachneigung, SD = Gebäudeschicht

- 3. Bauweise, Dachflächenneigung und Dachansätze dürfen in ihrer Gesamtheit die Hälfte der zugehörigen Traufhöhe nicht überschreiten. Mit den Außenkanten ist von Ortgang, Grat oder Kehle ein Abstand von mindestens 1,50m einzuhalten. Von First ist ein Abstand von mindestens 1,00m einzuhalten. Je Dachseite ist nur eine Form von Dachaufbauten zulässig.
Als Material für die Dachneigung sind nur ungelagerte Dachziegel / Dachziele in roten, braunen und erdbräunlichen Tönen zulässig. Für Dachaufbauten und zur Isolierneigung sind andere Arten der Dachneigung zulässig.
Für die Fassadengestaltung sind grelle Farbtöne unzulässig.

- 2. Gestaltung der unüberbauten Grundstücksflächen, Einliegdungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
2.1 Liegebauweise Grundstücksflächen
Die unüberbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Wege sind mit wasser-durchlässigen Belägen herzustellen.
2.2 Einliegdungen
Einliegdungen sind bis zu einer Höhe von 1,40m zulässig und müssen von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche mindestens 50cm Abstand einhalten. Einliegdungen müssen nicht zulässig.
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 50cm zulässig. Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 50cm zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss	am 28.01.2009
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am 31.01.2009
3. Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung	am 31.01.2009
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 09.02.2009 bis 24.02.2009
5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbuch durch den Technischen Ausschuss	am _____
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am _____
7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung von _____ gem. § 3 (2) BauGB	vom _____ bis _____
8. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB	am _____

Ravensburg _____ (BÜRGERMEISTERIN)

AUSFERTIGUNG

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

Ravensburg _____ (OBERBÜRGERMEISTER)

9. Örtliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans am _____

Ravensburg _____ (AMTSLEITER SPA)

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

Stadt Ravensburg

LAGEPLANBEZEICHNUNG:

BEBAUUNGSPLAN
"ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG
BEREICH WIRTSGASSE"

Planfassung vom 24.04.2009

PLANVERFASSER BAUDEZERNAT STADTPLANUNGSAMT

M 1 : 500

0m 10m 20m
Reg. Nr. _____