

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHNERKLÄRUNG

- 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. 123), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
 - Planzonenverordnung (PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58, BGBl. III 2151-6)
 - 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. 696), 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 § 13 BauNVO)

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

- 1.1. Dorfgebiet (§ 9 BauNVO)
Nicht zulässig sind im Dorfgebiet mit der Bezeichnung MD 1 bis MD 5 gemäß § 7 Abs. 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 (Vergnügungststätten) 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 (Glt max.), festgesetzt in m über NN.
- 2.4. Zulässige Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Folgtabelle der Nutzungsschalteln:

1	2
3	4
5	6
7	

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 Planenschrift Einzelhäuser (E) und / oder Doppelhäuser (D) zulässig. Die maximal zulässige Gebäudebreite ergibt sich aus dem Planenschrift in der Nutzungschalteln.
- 3.2. Baugrenzen
Die überbauten 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. VERKEHRSFLÄCHEN (Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1. Stassenverkehrsflächen mit Gehweg
- 4.2. Stassenbegrenzungslinie
- 4.3. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- 4.4. Öffentliche Parkungsfläche
- 4.5. Standort für Abfallbehälter am Abfuhrtag

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

- 5.1. Öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung: 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.m. § 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 (Stk 10 - 20 cm) zu pflanzen.
Auf den privaten Grundstücksflächen ist pro 300m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubb Baum zu pflanzen und zu erhalten.
- 6.3. Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
Die Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser ist als Entwässerungsfläche zur Sammlung des nicht schädlich belasteten Oberflächenwassers mit Notbehälter in die Mischwasserkanal herzustellen.
- 6.4. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Auf der mit Grünflächenfläche und Grünflächen (Stk 10 - 20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Abgehende Gebölze sind zu ersetzen.
- 6.5. Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen zu Wohn- / Verkehrsflächen

Eintrag	Ergebnis	Anzahl der Maßnahmen	Fläche	Den Eingriff ausgleichende Fläche
Hauswirtschaftliche MD 1	0,27 ha x 0,3	0,081 ha	0,27 ha	0,081 ha
MD 2	0,19 ha x 0,3	0,057 ha	0,19 ha	0,057 ha
Stadteinwohner	0,07 ha x 0,3	0,021 ha	0,07 ha	0,021 ha
	0,08 ha x 0,3	0,024 ha	0,08 ha	0,024 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 Leistungsberechtigten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 7.4. Umgrenzung von Flächen für Teilanlagen 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 Verweilen von Köhnen ist nicht zulässig.
Trinkwasser Hitz, Zugluftlose Pfeifen oder Heizwerkstoffe dürfen nicht in zertifizierten Feuerstätten mit einem Wirkungsgrad von mindestens 80% verbrannt werden.

- 7.7. Schutzvorschriften (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Entlang der festgesetzten Linien ist für Gebäude mit Außenbalkonen und Außenbänken nachzuweisen und zwar für Gebäude mit folgenden Raumarten:
im MD 1 - Schallschutzbereich III:
a) Außenbalkone in Wohnräumen, Überdachungsanlagen in Beruhigungsstätten, Unterstellanlagen u. a., erf. R_W = 35 dB (entspricht Schallschutzbereich Klasse IV nach DIN 2719)
b) Außenbalkone in Wohnräumen, Überdachungsanlagen in Beruhigungsstätten, Unterstellanlagen u. a., erf. R_W = 30 dB (entspricht Schallschutzbereich Klasse II nach DIN 2719)
im MD 2, 3 und 6 - Schallschutzbereich IV:
a) Außenbalkone in Wohnräumen, Überdachungsanlagen in Beruhigungsstätten, Unterstellanlagen u. a., erf. R_W = 45 dB (entspricht Schallschutzbereich Klasse IV nach DIN 2719)
b) Außenbalkone in Wohnräumen, Überdachungsanlagen in Beruhigungsstätten, Unterstellanlagen u. a., erf. R_W = 40 dB (entspricht Schallschutzbereich Klasse IV nach DIN 2719)
c) Außenbalkone u. a., erf. R_W = 40 dB (entspricht Schallschutzbereich Klasse IV nach DIN 2719)

8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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

9. HINWEISE (keine Festsetzungen)

- 9.1. Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücknummer
- 9.2. Geplante Grundstücksgrenze
- 9.3. Höhenlinie mit Höhenangabe in m über NN
- 9.4. Vorhandene Neben- und Hauptgebäude mit Hausnummer
- 9.5. Höhenpunkt mit Höhenangabe in m über NN
- 9.6. Gewässerschutz
Mit Rücksicht auf die Messung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser sollten unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Zinn, Titan, Blei) bei folgenden Dachdeckungen, Verkleidungen, Dachrinnen oder Fallrohren verwendet werden. Diese Materialien erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Gewässerschonende Alternativmaterialien sind Aluminium, beschichtetes Zink und Kunststoffe.

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 21 Landesbauordnung für Baden-Württemberg)

- 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
1.1. Dach / Dachaufbauten / Dachanschlüsse / Dachneigung
Das Dach der Hauptgebäude ist als symmetrisches Dach mit beidseitig gleicher Dachneigung entsprechend des Planenschrifts in der Nutzungschalteln herzustellen. Es ist zulässig max. 20% der Gebäudeflächenfläche als Flachdach auszuführen. Nebengebäude sind nur mit flachem oder extrem geringem Flachdach zulässig.
Folgtabelle der Hausneigungsschalteln:

1	2
3	4
5	6
7	

- 1.2. Fassadegestaltung
Für die Fassadegestaltung sind gelbe Farbtöne unzulässig.
- 2. Gestaltung der unbauten Grundstücksflächen, Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
2.1. Unbauten Grundstücksflächen
Die unbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
2.2. Einfriedigungen
Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,40m zulässig und müssen von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche mindestens 50cm Abstand einhalten. Einfriedigungsmauern sind 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 Auslegungsgeschluss durch den Technischen Ausschuss am 06.05.2009
 - 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 09.05.2009
 - 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 24.04.2009 gem. § 3 (2) BauGB vom 18.05.2009 bis 18.06.2009
 - 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 _____ (AMTSLIEFER SPÄ)
Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.
Ravensburg _____ (VERM. ABTLG. SPÄ)



LAGEPLANEINZEICHNUNG: M 1 : 500

BEBAUUNGSPLAN "ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG BEREICH WIRTSCHASSE"

Planfassung vom 24.04.2009 / 19.06.2009

PLANVERFASSER BAUDEZERNAT STADTPLANUNGSAMT

0m 10m 20m
Reg. Nr. _____

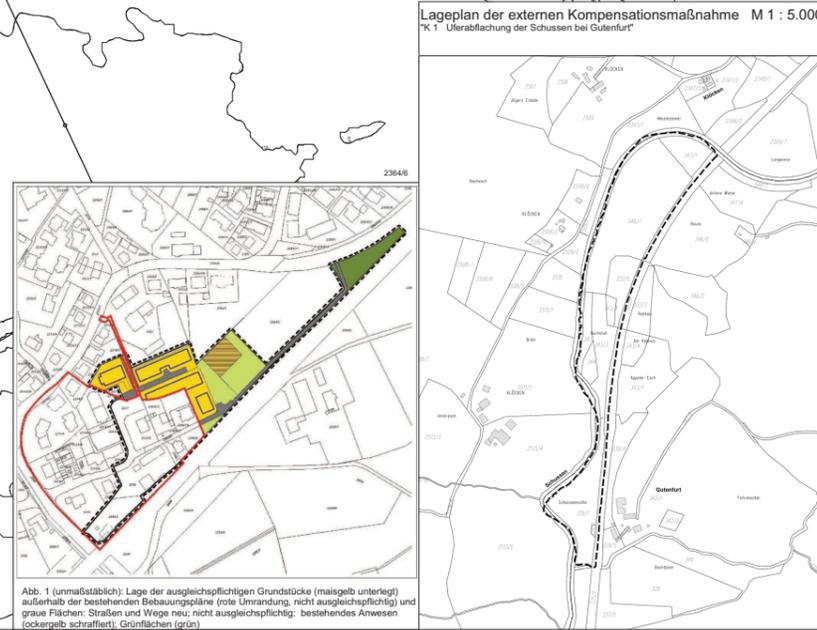


Abb. 1 (unmaßstäblich): Lage der ausgleichspflichtigen Grundstücke (maßgebend unterlegt) außerhalb der bestehenden Bebauungspläne (rote Umrandung, nicht ausgleichspflichtig) und graue Flächen: Straßen und Wege neu; nicht ausgleichspflichtig; bestehendes Anwesen (ockerengel schraffiert); Grünflächen (grün)