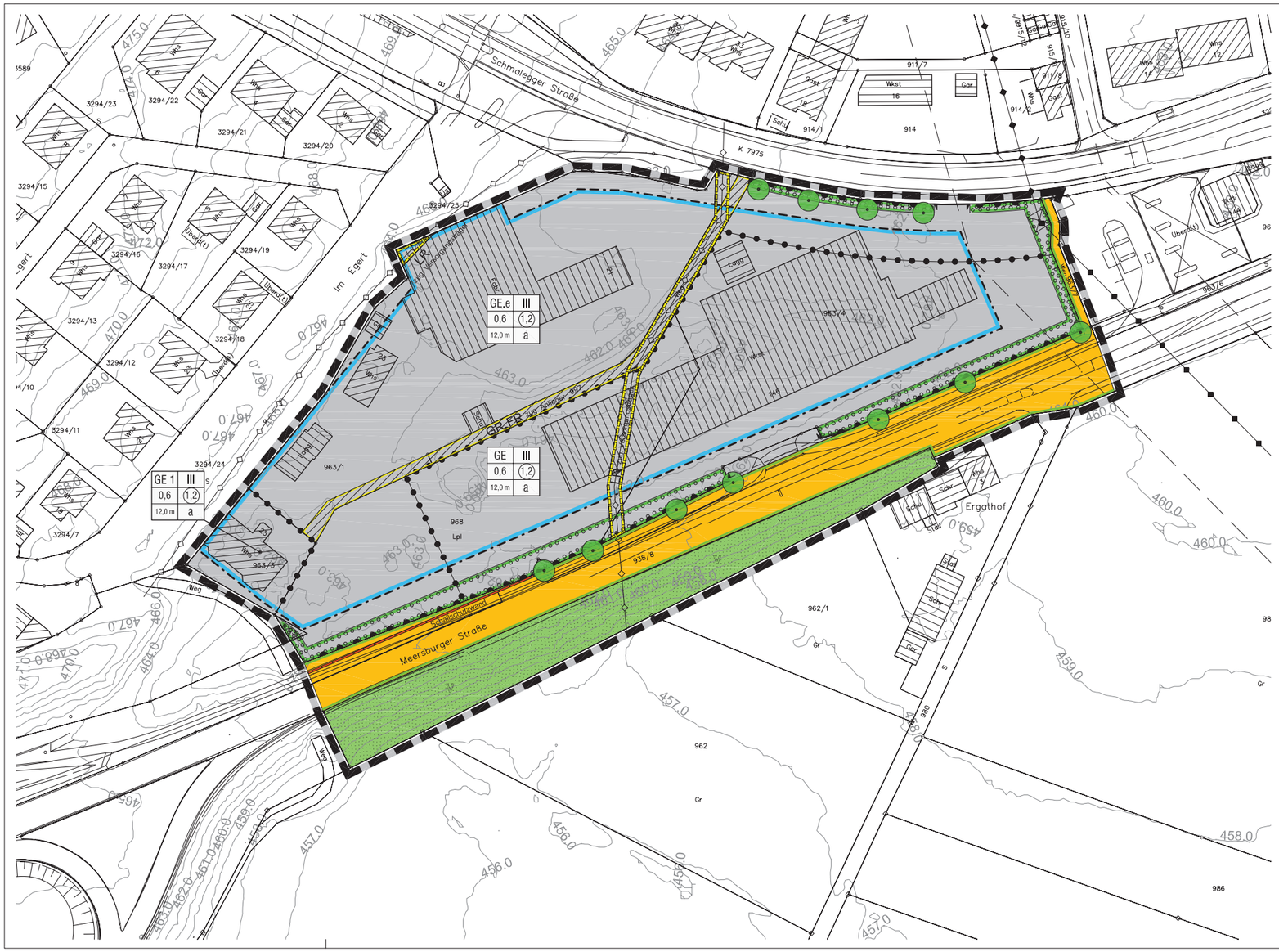

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan „Zwischen Meersburger Straße und Schmalegger Straße"

I.1 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) — i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert am 24.122008 (BGBl. I S. 3018)

Baunutzungsverordnung (BauNVO 90) — i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert am 22.041993 (BGBl. I, S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV) — vom 18.12.1990 (GBl. 1991 I, S. 58)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) — i.d.F. vom 25.03.2202 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert am 22.12.2008 (BGBl. I S. 2896)

Landesbauordnung (LBO BW) für Baden-Württemberg — i.d.F. vom 08.08.1QD5 (BGBl. S.617), zuletzt geändert am 25.04.2007 (GBl. S. 252)

Gemeindeordnung (GemO BW) für Baden-Württemberg — i.d.F. vom 24.07.2220 (GBl. S. 698), zuletzt geändert am 14.10.2008 (GBl. S. 343, 354)

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

I.2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSE˜ZUNGEN

(§ 9 BauGB und §§ 1 bis 23 BauNVO)

1. ART DER NUTZUNG

1.1 Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO

GE

1.1.1 Gem. § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO ist zentrenrelevanter Einzelhandel nicht zulässig. Ausnahmsweise sind branchentypische zentrenrelevante Randsortimente auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche zulässig (Sortimentsliste Ravensburg sh. Anlage).

1.1.2 Gem. § 1 (5) BauNVO sind Lagerplätze nicht zulässig.

1.1.3 Gem. § 1 (6) BauNVO sind bordelle und Vergnügungsstätten aller Art nicht zulässig.

1.1.4 Die Anzahl der Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und/oder Betriebsleiter ist auf [illegible] je Betrieb begrenzt.

GEe

1.1.5 Das Gewerbegebiet ist gem. § 1 (4) BauNºD gegliedert.

GE1

1.1.6 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE.e) sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.1.6 Im Bereich des Gewerbegebietes 1 (GE 1) sind gem. § 1 (10) BauNVO Änderungen und Erneuerungen bestehender Wohnnutzungen ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass dabei entweder die jeweilige Bruttogeschossfläche oder die Anzahl der Wohnungen nicht verändert wird.

1.2 Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

1.2.1 Straßenverkehrsflächen
Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich.

1.2.2 Straßenbegrenzungslinie
auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

1.2.3 Einfahrtbereich

1.2.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

V

1.2.5 Verkehrsgrünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB
(empfohlene Arbn zum Bepflanzen sh. Pflnzenliste, Anlage)

Füllschema der Nutzungsschablone

GE III / 0,6 / (1,2) / 12,0 m / a

Art der baulicher Nutzung / Anz. der Vollgeschosse als Höchstmaß
höchst zulässige Grundflächenzahl / - Geschossflächenzahl
höchst zulässige Gebäudehöhe / Bauweise
(Eintragungen nur beispielhaft)

2. MASS DER BALLICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB

0,6

2.1 höchst zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

(1,2)

2.2 höchst zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

III

2.3 Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

12,0m

2.4 zulässige Gebäudehöhe als Höchstmaß,
in Metern über dem errechneten arithmetischen Mittelwert des geplanten Geländes an den Gebäudeecken.
Ausnahmen für betrieblich bedingte technische Einzelbauteile oder Anlagen zur Energiegewinnung von bis zu 3,0 m sind zulässig.

3. BAUWEISE § 22 BauNVO

a

3.1 abweichende Bauweise
Abweichend von der offenen Bauweise sind erhöhte Gebäudelängen von bis zu 150,0 m zulässig. Bei Baukörperlängen von über 50,0 m sind die Baukörper durch Rücksprünge von min. 5,0 m oder Unterbrechungen zu gliedern.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 23 BauNVO

4.1 Baugrenze

4.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. FLÄCHEN FÜR 4EH- UND FAHRRECHTE § 9 (1) 21 BauGB

5.1 Flächen für gegenseitige Rechte zugunsten der Anlieger

5.2 Gehrecht

GR

FR

5.3 Fahrrecht

6. FLÄCHEN FÜR LEITUNGSRECHTE § 9 (1) 21 BauGB

6.1 Flächen für Reche zugunsten von Versorgungsträgern

6.2 Leitungsrecht
Die Flächen der Leitungsrechte dürfen nicht überbaut werden. Befestigungen durch Wege oder Zufahrten sind zulässig.

LR

7. PFLANZGEBOTI § 9 (1) 25 a BauGB

7.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen.
Je Grundstück ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche jeweils ein standortgerechter Hochstammbaum anzupflanzen (empfohlene Arten sh. Pflanzenliste).
Vorhandene Gehölze mit entsprechender Pflanzenqualität sind auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen.

7.2 Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

8. PFLANZBINDUNGEN § 9 (1) 25 b BauGB

8.1 Erhaltung von Bäumen
Die vorhandener Bäume sind in ihrem Bestand zu erhalten und im Zuge von Baumaßnahmen vor Beschädigung zu schützen. Verjüngungsschnitte im Rahmen von Pflegemaßnahmen sind zulässig.

8.2 Für alle Baumpf anzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes als Ersatz ei vergleichbarer, gleichwertiger Laubbaum nachzupflanzen ist.

9. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

9.1 Planbereich § 9 (7) BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

9.2 Abgrenzung unterschiedlicher Arten der Nutzung § 16 (5) BauNVO

9.3 Lärmschutzwand lt. Lärmgutachten P 177/77

10. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

7.1 oberirdisch geführte 380 kV-Leitung

mit Freihaltebereich

7.2 unterirdisch geführte Abwasserleitung

I.3 ÖRTLICHE BAIVORSCHRIFTEN

(§§ 74 and 75 LBO BW)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

1.1 Allgemeine Gebäudegestaltung

Grelle, glänzende oder reflektierende Materialien sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude (Dach und Fassade) unzulässig. Großflächige Fenster sind hiervon ausgenommen.

1.2 Dächer

nnerhalb des Gewerbegebietes sind nur Flachdächer mit Neigungen bis 5 Grad zulässig.

Entlüftungen und einzuhausen und in die Dachlandschaft gestalterisch zu integrieren.

2. EINFRIEDIGUNGEN

Einfriedigungen sind nur bis zu einer Höhe von insgesamt 2,0 m als Anlagitter-Zaune und/oder Hecken zulässig. Der Abstand von der Straßen- ode Gehwegkante muss mindestens 0,5 m betragen. Einfriedigungen aus Nadelgehölzen oder mit Stacheldraht sind nicht zulässig.

3. VERBEANLAGEN

Für die Ausführung von Werbeanlagen gilt die Satzung über Werbeanlagen und Automaten der Stadt Ravensburg in der jeweils gültigen Fassung.

4. BELEUCHTUNG UND LICHTQUELLEN

Beleuchtungen von Betriebsgebäuden und –flächen sowie Schaufenstern müssen so beschaffen sein, dass im Bereich vor Verkehrsflächen keine Blendwirkung eintritt.

5. BESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

5.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Zufahrten, Stellplätzen, Anlieferbereichen und Lagerflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

5.2 Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, dass die natürlichen Geländeverhältnisse so wenig wie möglich verändert werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen. Die Höhenunterschied an den Grenzen benachbarter Baugrundstücke darf eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.

5.3 Hof- und unergeordnete Verkehrsflächen, von deren Nutzung keine Grundwassergefährdung ausgeht, sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen.

5.4 Zur Bepflanzung der unbebauten Flächen dürfen nur standortgerechte, einheimische Laubgehölze verwendet werden (empfohlene Arten sh. Pflanzenliste, Anlage zu den Textlichen Festsetzungen). Nadelgehölze und exotische Pflanzenarten wie z.B. Thuja sind unzulässig.

I.4 HINWEISE

BODENSCHUTZ

Der auf den Grundstücken anfallende Erdaushub soll, soweit im Rahmen der Festsetzungen und Regelungen möglich, auf den Grundstücken wieder eingebaut werden, ist dies nicht möglich, ist der Einbau an anderer Stelle innerhalb des Pfangebietes oder an anderer Stelle allgemein vor der Deponierung zu prüfen. Auffüllungen und Abtragungen gegenüber dem bisherigen Gelände sind im Bauantrag mit ausreichenden Unterlagen zu belegen.

Das bei den Baumaßnahmen anfallende Erdreich ist getrennt nach humosem Oberbodin und rekultivierungsfähigen Unterboden zu lagern. Bei der Lagerung von Kumus ist folgendes zu beachten: Lagerhöhe maximal 2 m, bei der Schüttung dürfen die Transportfahrzeuge nicht auf den Mieten fahren, überschreitet die Lagerdauer einen Monat, sind die Mieten zu begrünen.

BODENFUNDE

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DschG) ist das Landesdenkmal beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen, wenn bei Erdarbeiten Bodenfundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) oder Bodenfunde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen o.ä.) zutage treten.

ALTLASTEN

Werden im Zuge von Bauarbeiten Bodenkontaminationen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist unverzüglich das Umweltamt der Stadt Ravensburg zu benachrichtigen und die weitere Verfahrensweise abzustimmen.

BAUGRUND

Für geplante Bauvorhaben wird die Erstellung eines Baugrund- und Gründungsgutachtens einschließlich Bodenbeurteilung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

ENERGIEEINSPARUNG

Die Nutzung von regenerativen Energien sowie über gesetzliche Anforderungen hinausgehende Energieeinsparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Zeichnerischer Teil/Bebauungsplan	vom ... 2010
"extliche Festsetzungen zum Bebauungsplan mit Anlagen	vom ... 2010
örtliche Bauvorschriften	vom ... 2010

Beigefügt sind:

Begründung zu Bebauungsplan	vom ... 2010
und Örtlichen Bauvorschriften	
Zusammenfassende Erklärung	vom ... 2010

AUSSERKRAFTSETZUNG

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften werden die Bebauungspläne „Einmündung der Schmalegger Straße in die Meersburger Straße" Nr. 188, in Kraft getreten am 03.02.1967, und „Hochberg I", Nr. 206, in Kraft getreten am 03.08.1978, in den überlagerten bereichen außer Kraft gesetzt.

Aufgestellt vom Hanferliger — Koordination Stadtplanungsamt / Aisenbrey
Lörrach, den ... 2010 — Ravensberg, den ... 2010
gez. ... — gez. ...
Dipl.Ing. Andreas Schütt — Dipl.Ing. Helmut Dunkelberg
PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST, LÖRRACH — Amtsleiter SPA

VERFAHRENSVERMERKE

1.	Aufstellungsbeschluss durch den Gemrinderat	am	11.06.2009
2.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem § 2(1) BauGB	am	11.06.2009
3.	Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung	am	... 2010
4.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom	... 2010
		bis	... 2010
5.	Billigung ites Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss durch den Gemrinderat	am	... 2010
6.	Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung	am	... 2010
7.	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung, Fassug vom ... 2011 gem. § 3(2) BauGB	vom	... 2010
		bis	... 2010
8.	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat	am	... 2010

Ravensburg, den ... 2010 — gez. Utz (Bürgermeisterin)

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom ... 2010 überein
Das Verfahrer wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ravensburg, den ... 2010 — gez. Vogler (Oberbürgermeister)

10. Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans am ... 2010

Ravensburg, den ... 2010 — gez. Dunkelberg (Amtsleiter SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den ... 2010 — (Verm.-Abt. SPA)

Stadt Ravensburg

LAGEPLANBEZEICHNUNG; BEBAUUNGSPLAN

BEBAUUNGSPLAN

"ZWISCHEN MEERSBURGER STRASSE UND SCHMALEGGER STRASSE"

M 1:500

N

PLANFASSUNG vom 22.01.2010

PLANVERFASSER	BAUDEZERNAT	STADTPLANUNGSAMT
PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST	Utz	Dunkelberg

Reg.Nr. 4xx