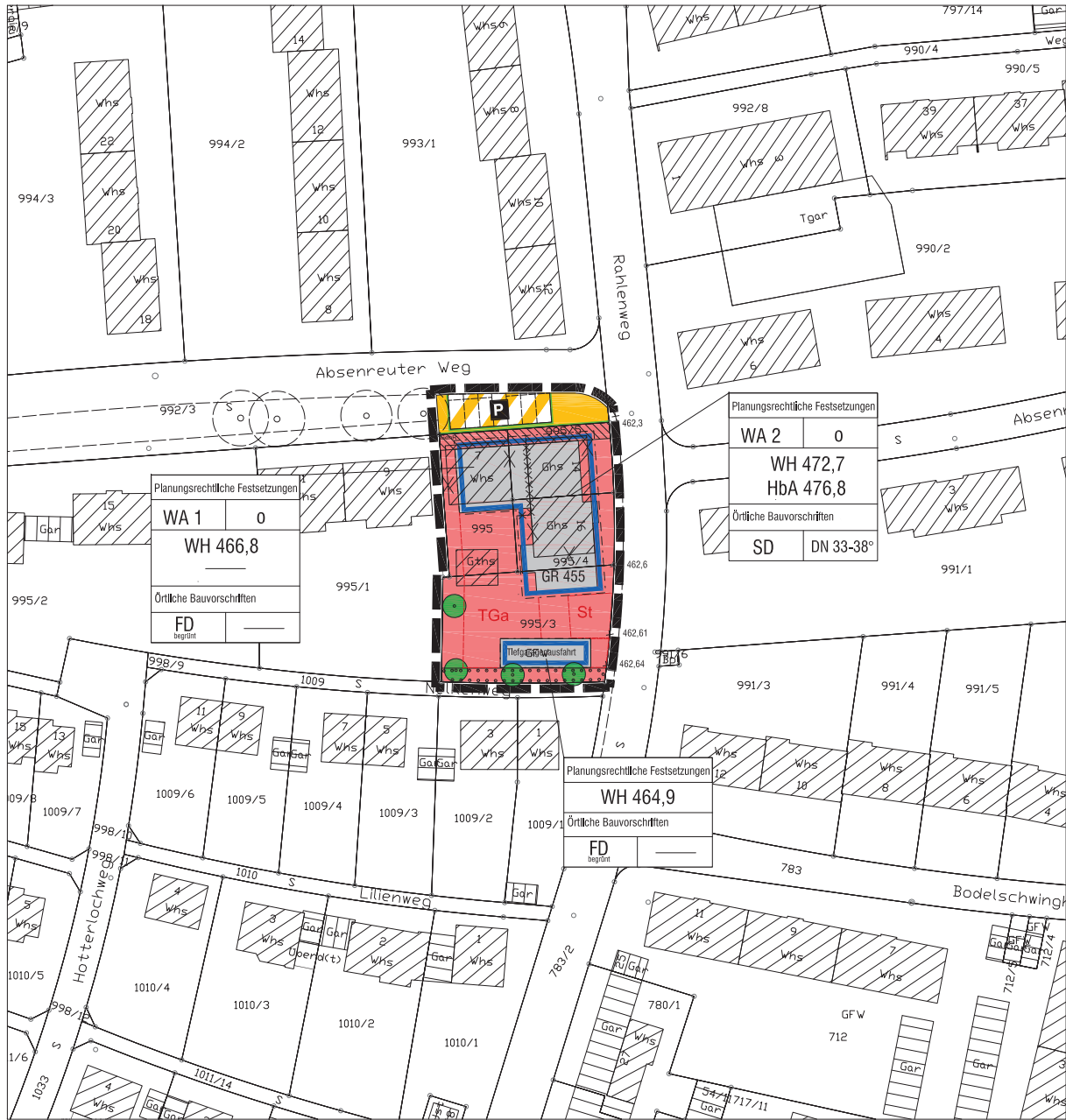




TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

A RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	I. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	I. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.133), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung (PlanzV)	I. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58, BGBl. III 213-I-6)
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	I. d. F. 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 809, 814)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	I. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2009 (GBl. S. 185)

Mit In-Kraft-Treten des Vorhabenbezogenen 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 (1) 1 BauGB

WA

1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Im WA 1 und WA 2 sind Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3 BauNVO (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) allgemein zulässig.

Im WA 1 und WA 2 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4, 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) 1 BauGB; §§ 16 (2) und 18 (1) BauNVO

GR 455

2.1. maximale Grundfläche in Quadratmetern

Zulässige Grundfläche (GR) gemäß Planantrag. Zusätzlich darf die Grundfläche durch die Tiefgarage und das dazugehörige Ausfahrtshaus mit Zufahrt um weitere 300 qm überschritten werden.

WH 466,8

HbA 476,8

2.2. maximale Höhe baulicher Anlagen

maximale Wandhöhe, hier 466,8 m
maximale Höhe baulicher Anlagen, hier 476,8 m

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (Angaben in Metern über NN) wird definiert durch die maximale Wandhöhe (WH) und die maximale Höhe der baulichen Anlagen (HbA). Zulässige Höhe der baulichen Anlagen und Wandhöhe gemäß Eintragung in der Planzeichnung. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachhaut bzw. der obere Abschluss der Wand. Oberer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

§ 9 (1) 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO

0

3.1. Bauweise

Die Bauweise ist in der Planzeichnung in der Nutzungsschablone als offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

3.2. Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) 11 BauGB



4.1. öffentliche Verkehrsflächen



4.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: öffentliche Parkflächen



4.3. Straßenbegrenzungslinie

5. GRÜNFLÄCHEN, PFLANZGEBOTE SOWIE MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 (1) 25, 25a BauGB



5.1. Pflanzgebot von Bäumen

Gemäß Planantrag sind Birnenbäume (Pyrus communis) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Abweichungen von bis zu 2,0 m vom festgesetzten Standort sind zulässig, die Anzahl der Bäume muss jedoch erhalten bleiben.



5.2. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den in der Planzeichnung bezeichneten Flächen mit Pflanzgebot sind zur Eingrünung der aufgehenden Bauteile Gerüstetterpflanzen wie Gewöhnliche Walddreie (Clematis vitalba) in einem Abstand von 2,0 m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

§ 9 (1) 4, 21 und (7) BauGB; § 16 (5) BauNVO



6.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



6.2. Umgrenzung von Flächen für Tiefgarage

Die Tiefgarage ist nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der als Flächen für Tiefgarage festgesetzten Bereiche zulässig.



6.3. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Stellplätze sind nur innerhalb der als Flächen für Stellplätze festgesetzten Bereiche zulässig.



6.4. Mit einem Gehrecht zu belastende Fläche

Die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche ist in der Planzeichnung festgesetzt. In diesem Bereich muss die lichte Höhe mindestens 2,55 m betragen.



6.5. Abgrenzung unterschiedlicher Maße baulicher Nutzungen innerhalb eines Baugebietes



6.6. Füllschema der Nutzungsschablone

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 Bauweise
- 3 maximale Wandhöhe
- 4 maximale Höhe baulicher Anlagen
- 5 Dachform
- 6 Dachneigung

7. PLANGRUNDLAGE UND HINWEISE (keine Festsetzungen)



7.1. bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurstücknummer



7.2. abzubrechende Gebäude



7.3. bestehende Gebäude



7.4. geplante Gebäude



7.5. Höhenpunkt der Straßenoberkante

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 9 (4) BauGB i.V. § 74 LBO

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 74 (1) 1 LBO

SD, FD

1.1. Dachform
Zulässige Dachformen sind gemäß Planantrag Satteldach (SD) oder Flachdach (FD).

DN

1.2. Dachneigung
Die Satteldächer sind gemäß Planantrag mit einer beidseitig gleichen Dachneigung zwischen 33° und 38° zulässig.

FD

1.3. Dachbegrenzung
Flachdächer und flach geneigte Dächer aller oberirdischen baulichen Anlagen bis zu einer Dachneigung von 10° sind mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm zu versehen und extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind technische Dachaufbauten und Dachterrassen.

1.4. Begrünung Tiefgarage

Die Tiefgarage außerhalb von Gebäuden ist mit kultivierbarem Boden von mindestens 35 cm zu bedecken und zu begrünen.

Stadt
Ravensburg

LAGEPLANBEZEICHNUNG
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
"Rahlenweg - Flurstücke Nr. 995, 995/3, 995/4, 995/5"

M 1 : 500



Planfassung vom 15.04.2010

PLANVERFASSER BAUDEZERNAT STADTPLANUNGSAMT

OPLA
Bürgergemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Wiener Dehm, Stadtplaner SRL
Schneidstr. 38, 88153 Augsburg
Tel: 0821/158875-0 Fax: 0821/158875-2
Email: info@o-pla-ravensburg.de
Internet: www.o-pla.de

0 5 10 15m

Reg.Nr.