



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**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 durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58, BGBl. III 213-14)

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. 08.08.1995, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S. 809, 814)

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 696), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185)

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten in Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft. In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

**A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)**

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

**WB** 1.1. Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) (§ 4a BauNVO)

Zulässig sind: Wohngebäude, Läden, Betriebe des Beraterberufes, Schenk- und Spielereisenwaren, sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfte- und Büroläden, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden: Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind nicht zulässig: Anlagen für sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO § 4a Abs. 3 Nr. 2 und 3 (Vergründerstellen, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

**MK** 1.2. Kempfbetriebe (§ 7 BauNVO)

Zulässig sind: Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schenk- und Spielereisenwaren, Betriebe des Beraterberufes, Schenk- und Spielereisenwaren, sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfte- und Büroläden, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Wohnungen für Aufsteller- und Betreiberbetriebe, sonstige Wohnungen in den Obergeschossen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind nicht zulässig: Anlagen für sportliche Zwecke; Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern oder Grünanlagen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist § 7 Abs. 3 Nr. 1 (Tankstellen), die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind Vergnügungsbetriebe (pomografische Darstellungen, wie Sektoren, Peep-Shows, Lokale mit Video-Kabinen, Erco-Center, „Massage-Salons“, „Sauna-Club“, Video-Lie-Kontak-Peep-Shows und ähnliche Einrichtungen) unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 7 und 9 BauNVO sind Spielhallen in der Erdgeschosszone unzulässig.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 3 BauGB und § 16-19 BauNVO)**

**0,6'** 2.1. Zulässige Grundflächenzahl

**WB 1, 0,6** 2.2. Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die zulässige Wandhöhe (WH) und die Höhe baulicher Anlagen (HBA) in m über N.N. und ist als Mindest- und Höchstgrenze bzw. als Maximalwert festgesetzt.

Als Messpunkt der Wandhöhe und der Höhe baulicher Anlagen gilt der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.

Eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist untergeordnet technischen Aufbauten und Treppentürmen bis zu 1,50m ist zulässig.

**3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 BauGB und §§ 22-23 BauNVO)**

**WB 1, 0,6** 3.1. Baugrenze

Die überbauten Grundstücksflächen ergeben sich gem. § 23 BauNVO durch die Baugrenzen in Lagellen.

Ausnahmsweise kann die Baugrenze um maximal 50m pro Geschoss gegenüber dem Erdgeschoss zur Ausbildung von Stockwerksausragungen überschritten werden.

**WB 1, 0,6** 3.2. Baulinie

Die überbauten Grundstücksflächen ergeben sich gem. § 23 BauNVO durch die Baulinien in Lagellen.

Ausnahmsweise kann die Baulinie um maximal 50m pro Geschoss gegenüber dem Erdgeschoss zur Ausbildung von Stockwerksausragungen überschritten werden.

**WB 2, 1,0** 3.3. Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

Tg: Zulässig sind Tiefgaragen.

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbauten Flächen und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

**WB 3, 0,6** 3.4. Bauweise

Es ist abweichende Bauweise (a) festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).

Innerhalb der überbauten Flächen darf unter Beachtung der zulässigen Wandhöhen und Höhen baulicher Anlagen ohne Grenzabstand an die Grundstücksgrenzen gebaut werden.

Eine Unterschreitung der in § 5 Abs. 4 und 7 LBO geforderten Mindestabstandflächen ist zulässig.

**WB 3, 0,6** 3.5. Stellung baulicher Anlagen (Frischrichtung)

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich durch die parallele Anordnung des Hauptbaupfers zur festgesetzten Frischrichtung.

**4. VERKEHRSFLÄCHEN (Aufführung der Verkehrsfläche ist unverfänglich) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

4.1. Straßenverkehrsflächen

4.2. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

4.3. Straßenbegrenzungslinie

4.4. Verkehrsgraben als Bestandteil der Verkehrsanlage

**5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

5.1. Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung:

Parkanlage

**6. PLANUNGS, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**

6.1. Anpflanzung von Bäumen ohne festen Standort (Pflanzgebot)

Auf den Grundstücken ist die festgesetzte Anzahl mittelgroßer einheimischer Laubbäume (DBH 16 - 18 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6.2. Erhaltung von Bäumen (Pflanzbindung)

Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6.3. Regenerationsrückhaltung

Fachdächer und fach geeignete Dächer mit einer Dachneigung bis zu 10° sind mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm zu versehen und extern zu begrünen. Hierfür sind geeignete Aufbauten und Dachterrassen.

**7. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)**

7.1. Passiererschallchutz

7.1.1. Für die Gebäude an der Burgstraße ist entsprechend der DIN 4109 für den festgesetzten Schallbereich V das Schalldämmmaß der Außenbauteile, die der Burgstraße zugewandt sind nachzuweisen und zwar für Gebäude mit folgenden Raumarten:

a) Bettenräume in Krankenzimmern und Sanatorien  
erf. RW, res 50 dB  
(entspricht Schallschutzfenster Klasse VII nach DIN 2719)

b) Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Berghausgaststätten, Unterwärtaräumen u. a.  
erf. RW, res 45 dB  
(entspricht Schallschutzfenster Klasse V nach DIN 2719)

c) Büroräume u. a.  
erf. RW, res 40 dB  
(entspricht Schallschutzfenster Klasse IV nach DIN 2719)

7.1.2. Für die Gebäude an der Marktstraße und am Marienplatz ist entsprechend der DIN 4109 für den festgesetzten Schallbereich IV das Schalldämmmaß der Außenbauteile, die der Marktstraße bzw. dem Marienplatz zugewandt sind nachzuweisen und zwar für Gebäude mit folgenden Raumarten:

a) Bettenräume in Krankenzimmern und Sanatorien  
erf. RW, res 50 dB  
(entspricht Schallschutzfenster Klasse VII nach DIN 2719)

b) Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Berghausgaststätten, Unterwärtaräumen u. a.  
erf. RW, res 45 dB  
(entspricht Schallschutzfenster Klasse V nach DIN 2719)

c) Büroräume u. a.  
erf. RW, res 40 dB  
(entspricht Schallschutzfenster Klasse IV nach DIN 2719)

7.2. Schutz vor Luftverunreinigungen

Das Verbot von Koffe ist nicht zulässig.

**8. SONSTIGE PLANZEICHEN**

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

8.2. Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 9 BauNVO)

8.3. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

8.4. Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. Planzeichenschrieb (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GR / FR 1 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten des Flurstücks Nr. 5/2 (Bgr. 14)

GR 2 Mit Gehrechten zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit

GR / FR 2 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit: Feuerwehrtank

8.5. Tiefgaragen-ein-laufzeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Eine Tiefgaragen-ein-laufzeit ist nur an der festgesetzten Stelle zulässig.

**9. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

D1 9.1. Einzelanlage (Kulturdenkmal), die gemäß § 2 i. V. m. § 6 DSchG dem Denkmalschutz unterliegt.

D2 9.2. Einzelanlage (Kulturdenkmal), die gemäß § 2 i. V. m. § 8 und § 12 DSchG dem Denkmalschutz unterliegt.

D3 9.3. Anlage, die gem. Planzeichenschrieb dem Denkmalschutz unterliegt.

**B. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE (keine Festsetzungen)**

1. Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Wird bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigtes Erdmaterial angetroffen, so ist dieses entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen.

2. Gewässerschutz

Mit Rücksicht auf die Minimierung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser sollten unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Titan, Blei) bei flächigen Dachdeckungen, Verkleidungen, Dachrinnen oder Fallrohren vermieden werden. Diese Materialien erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Gewässerschonendere Alternativmaterialien sind Aluminium, beschichtetes Zink und Kunststoffe.

3. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit Funden von kultureller Bedeutung zu rechnen. Die Denkmalschutzbehörde wird in Baugenehmigungsverfahren beteiligt und kann gemäß § 20 DSchG entsprechende Auflagen zur Sicherung von Funden machen.

Bei jeglichen Baumaßnahmen (oberirdisch oder im Erdreich) ist auf den Erhalt und die Sicherung der historischen Stadtbefestigungen und Grundmauern zu achten. Alle Baumaßnahmen im Bereich der historischen Stadtbefestigungen bedürfen der Zustimmung der Denkmalschutzbehörde.

4. Bewässerungsverfahren

Es wird empfohlen, vor Abbruch und Neubearbeiten Bewässerungsverfahren durchzuführen.

Füllschichten der Nutzungsschichten

1	2
3	4
5	

1 Art der baulichen Nutzung  
2 Grundflächenzahl  
3 Wandhöhe (WH) und Höhe der baulichen Anlagen (HBA)  
4 Bauweise (a = abweichende Bauweise)  
5 Dachform / Dachneigung

**C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 LBO)

1.1. Stadtbildgestaltung / Erhaltungsgestaltung

Für die mit **4-4-4-4** gekennzeichneten Bereiche findet in Geltungsbereich des Bebauungsplans die „Allgemeine Stadtbildgestaltung für die Altstadt Ravensburg“ keine Anwendung.

1.2. Dachform / Dachneigung

Zulässig sind folgende Dachformen gemäß Planzeichenschrieb:

Satteldach (SD)  
Walmdach (WD)  
Kriechwalmdach (KW)  
Mansarddach (MD)  
Fachdach, beipott (FD)  
Pultdach (PD)

Dachneigung (DN) in Grad

Entlang der im Lagellen mit **4** gekennzeichneten Festsetzungslinien ist eine geneigte Dachfläche mit einer Dachneigung von 60° - 70° bis zur festgesetzten Höhe baulicher Anlagen zulässig.

1.3. Mülltonnenstandplätze

Die Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Mülltonnenstandplätze sind ins Haupt- bzw. Nebengebäude zu integrieren.

1.4. Einfriednungen

Geschlossene Einfriednungen sind unzulässig. Mauern zur Grundstücksabgrenzung sind nur zur Abfangung von Höhenunterschieden und zur Geländeangleichung zulässig.

2. Hinweise

1. Ordnungswidrigkeiten

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

**D. ZEICHENERKLÄRUNG DER PLANGRUNDLAGE**

1. Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer

D Barchenraster / messbarer Grenzpunkt

D Digitalisierter Grenzpunkt aus analoger Vorlage M 1:500

A Digitalisierter Grenzpunkt aus analoger Vorlage M 1:2.500

2. Höhenlinie mit Höhenangabe in m über N.N.

3. Vorhandene Neben- und Hauptgebäude mit Hausnummer

4. Höhenpunkt mit Höhenangabe in m über N.N.

5. Stützmauer

6. Grundstückszufahrt

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Aufstellungbeschluss durch den Technischen Ausschuss	am 14.10.2009
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am 17.10.2009
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am 07.11.2009
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 16.11.2009 bis 30.11.2009
5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbereichs durch den Technischen Ausschuss	am _____
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am _____
7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom _____ 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)

Ravensburg, \_\_\_\_\_ (AMTSLIEFER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, \_\_\_\_\_ (VERM. ABTLG. SPA)

**Stadt Ravensburg**

LAGELANBEZEICHNUNG: **M 1: 500**

**BEBAUUNGSPLAN "BURGSTRASSE"**

Planfassung vom 21.04.2010

PLANVERFASSER BAUDEZERFAT STADTPLANUNGSAMT

König Utz Klink

0 m 10 m 20 m

Reg.Nr. \_\_\_\_\_