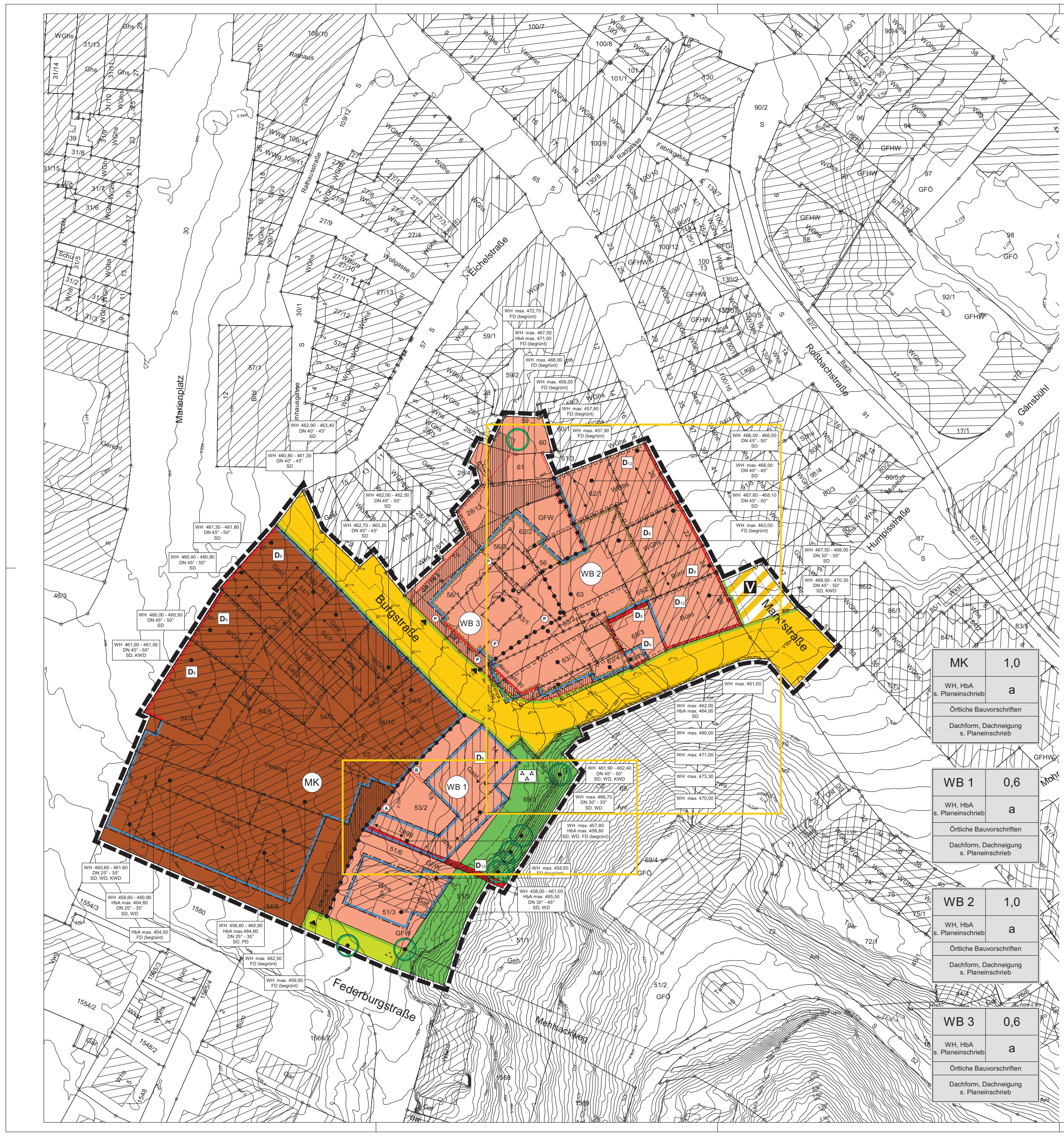

Marienplatz
Rathaus
Rathausstraße
Eichelstraße
Wollgasse
Radgasse
Fabrikgasse
Roßbachstraße
Bach
Humpisstraße
Gänsbühl
Burgstraße
Marktstraße
Federburgstraße
Mehlsackweg
MK
WB 1
WB 2
WB 3
V
D8
D12
GFW
GFHW
GFÖ
WH max. 472,70 FD (begrünt)
WH max. 467,00 HbA max. 471,00 FD (begrünt)
WH max. 468,00 FD (begrünt)
WH max. 458,00 FD (begrünt)
WH max. 457,80 FD (begrünt)
WH 462,90 - 463,40 DN 40° - 45° SD
WH 460,80 - 461,30 DN 40° - 45° SD
WH 462,00 - 462,50 DN 45° - 50° SD
WH 462,70 - 463,20 DN 40° - 45° SD
WH 461,30 - 461,80 DN 45° - 50° SD
WH 460,40 - 460,90 DN 45° - 50° SD
WH 460,00 - 460,50 DN 45° - 50° SD
WH 461,00 - 461,50 DN 45° - 50° SD, KWD
WH 466,00 - 466,50 DN 45° - 50° SD
WH max. 466,00 DN 40° - 45° SD
WH 467,60 - 468,10 DN 45° - 50° SD
WH max. 462,00 FD (begrünt)
WH 467,50 - 468,00 DN 30° - 35° SD
WH 468,00 - 470,30 DN 45° - 50° SD, KWD
WH max. 461,00
WH max. 462,00 HbA max. 464,00 SD
WH max. 460,00
WH max. 471,00
WH max. 473,30
WH max. 470,00
WH 461,90 - 462,40 DN 45° - 50° SD, WD, KWD
WH max. 466,70 DN 30° - 35° SD, WD
WH max. 457,80 HbA max. 458,80 SD, WD, FD (begrünt)
WH max. 458,50 FD (begrünt)
WH 458,00 - 461,00 HbA max. 465,50 DN 30° - 45° SD, WD
WH 460,60 - 461,60 DN 25° - 35° SD, WD, KWD
WH 458,60 - 460,90 HbA max. 464,60 DN 25° - 35° SD, WD
HbA max. 454,50 FD (begrünt)
WH 458,60 - 460,90 HbA max 464,60 DN 25° - 35° SD, PD
WH max. 462,50 FD (begrünt)
WH max. 459,00 FD (begrünt)
Bauli. 460,00
GR / FR 1
A
B
P
Tg

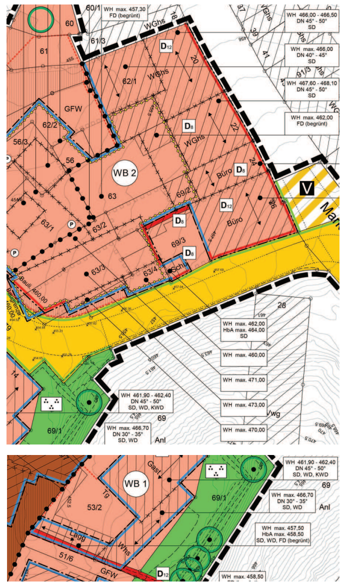
MK	1,0
WH, HbA s. Planeinschrieb	a
Örtliche Bauvorschriften	
Dachform, Dachneigung s. Planeinschrieb	

WB 1	0,6
WH, HbA s. Planeinschrieb	a
Örtliche Bauvorschriften	
Dachform, Dachneigung s. Planeinschrieb	

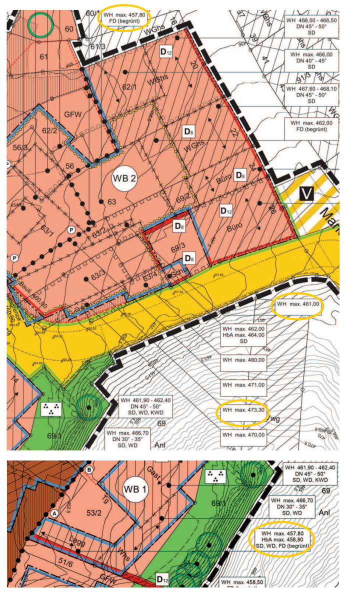
WB 2	1,0
WH, HbA s. Planeinschrieb	a
Örtliche Bauvorschriften	
Dachform, Dachneigung s. Planeinschrieb	

WB 3	0,6
WH, HbA s. Planeinschrieb	a
Örtliche Bauvorschriften	
Dachform, Dachneigung s. Planeinschrieb	

Planfassung der ersten Auslegung
vom 21.04.2010 / 28.04.2010


WH max. 457,30 FD (begrünt)
WB 2
WB 1
V
WH max. 462,00 HbA max. 464,00 SD
WH max. 460,00
WH max. 471,00
WH max. 473,00
WH max. 470,00
WH 461,90 - 462,40 DN 45° - 50° SD, WD, KWD
WH max. 466,70 DN 30° - 35° SD, WD
WH max. 457,50 HbA max. 458,50 SD, WD, FD (begrünt)
WH max. 458,50

Geänderte / ergänzte Planfassung
vom 21.04.2010 / 28.04.2010 / 01.07.2010 / 14.07.2010


WH max. 457,80 FD (begrünt)
WB 2
WB 1
V
WH max. 461,00
WH max. 462,00 HbA max. 464,00 SD
WH max. 460,00
WH max. 471,00
WH max. 473,30
WH max. 470,00
WH 461,90 - 462,40 DN 45° - 50° SD, WD, KWD
WH max. 466,70 DN 30° - 35° SD, WD
WH max. 457,80 HbA max. 458,80 SD, WD, FD (begrünt)
WH max. 458,50

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 213-1-6)
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. 698), zuletzt geämdert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185)

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten im 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 BauGB)

WB

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

Zulässig sind: Wohngebäude; Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften; sonstige Gewerbetriebe; Geschäfts- und Bürogebäude; 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 ist § 4a Abs. 3 Nr. 2 und 3 (Vergnügungsstätten, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

MK

1.2. Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

Zulässig sind: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude; Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügunsstätten; sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter; sonstige Wohnungen in den Obergeschossen.

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

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 Vergnügungsstättenmit pornografischen Darbietungen, wie Sexkinos, Peep-Shows, Lokale mit Video-Kabinen, Eros-Center, "Massage-Salons", "Sauna-Clubs", Video-Life-Kontakt-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*
* Zahlenwert nur Beispiel

2.1. Zulässige Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl kann mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9, wenn nicht eine höhere Grundflächenzahl festgesetzt ist.

WH 470,50 - 471,00
HbA 475,50 - 476,00
* Zahlenwert nur Beispiel

WH max. 470,50
HbA max. 475,50
* Zahlenwert nur Beispiel

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 Wandhöhe mit Dachaufbauten, Quergiebeln und Terrassengeländern sowie eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen mit untergeordneten technischen Aufbauten und Treppenhäusern bis zu 1,50m ist zulässig.

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

3.1. Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich gem. § 23 BauNVO durch die Baugrenzen im Lageplan.

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

3.2. Baulinie

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich gem. § 23 BauNVO durch die Baulinien im Lageplan.

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

Tg

3.3. Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

Tg: Zulässig sind Tiefgaragen.

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

a

3.4. Bauweise

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

Innerhalb der überbaubaren 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 Mindestabstandsflächen ist zulässig.

An der Grundstücksgrenze, die im Lageplan mit den Punkten A - B gekennzeichnet ist, ist ein Mauer ohne Grenzabstand bis zu einer Höhe von 458,80m ü. N.N. zulässig.

⟷

3.5. Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung)

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich durch die parallele Anordnung des Hauptbaukörpers zur festgesetzen Firstrichtung.

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

4.1. Strassenverkehrsflächen

V

4.2. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

4.3. Strassenbegrenzungslinie

4.4. Verkehrsgrün als Bestandteil der Verkehrsanlage

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

5.1. Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung:

Parkanlage

6. PLANUNGEN, 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. Anpflanzen von Bäumen ohne festen Standort (Pflanzgebot)

Auf den Grundstücken ist die festgesetzte Anzahl mittelkroniger einheimischer Laubbäume (StU 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. Regenwasserrückhaltung

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 10° sind mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm zu versehen und extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind technische Aufbauten und Dachterrassen.

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

7.1. Passiver Schallschutz

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

a) Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
erf. R'W, res 50 dB
(entspricht Schallschutzfenster Klasse VI nach DIN 2719)

b) Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtsräumen in Berherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. ä.
erf. R'W, res 45 dB
(entspricht Schallschutzfenster Klasse V nach DIN 2719)

c) Büroräume u. ä .
erf. R'W, 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 festgestellten Schallpegelbereich IV das Schalldämmmaß der Außenbauteile, die der Marktstraße bzw. dem Marienplatz zugewandt sind nachzuweisen und zwar für Gebäude mit folgenden Raumarten:

a) Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
erf. R'W, res 45 dB
(entspricht Schallschutzfenster Klasse V nach DIN 2719)

b) Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtsräumen in Berherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. ä.
erf. R'W, res 40 dB
(entspricht Schallschutzfenster Klasse IV nach DIN 2719)

c) Büroräume u. ä .
erf. R'W, res 35 dB
(entspricht Schallschutzfenster Klasse III nach DIN 2719)

7.2. Schutz vor Luftverunreinigungen

Das Verbrennen von Kohle 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. 5 BauNVO)

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

GR / FR / LR

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

GR / FR 1	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten des Flurstücks Nr. 53/2 (Burgstr. 14)
GR 2	Mit Gehrechten zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit
GR / FR 2	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit: Feuerwehrzufahrt

TG

8.5. Tiefgarageneín-/ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11BauGB)

Eine Tiefgarageneín-/ausfahrt ist nur an der festgesetzten Stelle zulässig.

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

D8

9.1. Einzelanlage (Kulturdenkmal), die gemäß § 2 i.V.m. § 8 DSchG dem Denkmalschutz unterliegt.

D12

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

D8

9.3. Anlage, die gem. Planeinschrieb 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, Titanzink, Blei) bei flächigen Dachdeckungen, Verwahrungen, Dachrinnen oder Fallrohren vermieden werden. Diese Materialien erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Gewässerschonendere Altenativmaterialien sind Aluminium, beschichtetes Zink und Kunststoffe.

3. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit Funden von kultureller Bedeutung zu rechnen. Die Denkmalschutzbehörde wird im 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. Beweissicherungsverfahren

Es wird empfohlen, vor Abbruch und Neubauarbeiten Beweissicherungsverfahren durchzuführen.

1	2
3	4
Örtliche Bauvorschriften	
5	

Füllschema der Nutzungsschablone

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
(§ 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg)

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

1.1. Stadtbildsatzung / Erhaltungssatzung

Für die mit -o-o-o-o-o- gekennzeichneten Bereiche findet im Geltungsbereich des Bebauungsplans die "Allgemeine Stadtbildsatzung für die Altstadt Ravensburg" keine Anwendung.

1.2. Dachform / Dachneigung

Zulässig sind folgende Dachformen gemäß Planeinschrieb:
Satteldächer (SD)
Walmdächer (WD)
Krüppelwalmdächer (KWD)
Mansarddächer (MD)
Flachdächer, begrünt (FD)
Pultdach (PD)

Dachneigung (DN) in Grad

Entlang der im Lageplan mit Ⓟ gekennzeichneten Festsetzungslinien ist eine geneigte Dachfläche mit einer Dachneigung von 60° - 70° bis zur festgesetzten Höhe baulicher Anlagen auszubilden.

1.3. Mülltonnenstandplätze

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

1.4. Einfriedungen

Geschlossene Einfriedungen sind unzulässig. Mauern zur Grundstücksabtrennung 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

671
671/1

1. Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer

○ Berechneter / vermessener Grenzpunkt

◇ Digitalisierter Grenzpunkt aus analoger Vorlage M 1:500

△ 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

436.23

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

5. Stützmauer

6. Grundstückszufahrt

Änderungen / Ergänzungen sind farbig gekennzeichnet.

Stellungnahmen können gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB nur zu jenen Teilen vorgebracht werden, die gegenüber der ersten Auslegung geändert oder ergänzt wurden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss 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 bis	16.11.2009 30.11.2009
5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss	am	21.04.2010
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	am	30.04.2010
7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 21.04.2010/28.04.2010 gem. § 3 (2) BauGB	vom bis	10.05.2010 10.06.2010
8. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und erneuter Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss	am	__.__.____
9. Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	am	__.__.____
10. Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 21.04.2010/28.04.2010/01.07.2010 gem. § 3 (2) BauGB	vom bis	__.__.____ __.__.____
11. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB	am	__.__.____

Ravensburg, __.__.____ .... (BÜRGERMEISTERIN)

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom __.__.___ überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ravensburg, __.__.____ .... (OBERBÜRGERMEISTER)

12. Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am __.__.____

Ravensburg, __.__.____ .... (AMTSLEITER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, __.__.____ .... (VERM.ABTLG.SPA)

Stadt
Ravensburg

LAGEPLANBEZEICHNUNG:

BEBAUUNGSPLAN

"BURGSTRASSE"

M 1 : 500

Planfassung vom 21.04.2010/28.04.2010/01.07.2010/14.07.2010

PLANVERFASSER	BAUDEZERNAT	STADTPLANUNGSAMT
König	Utz	Klink

0 m 10 m 20 m

Reg.Nr.