



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

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

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416)

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698), zuletzt geändert am 29.07.2010 (GBl. S. 555, 558)

Mit In-Kraft-Treten des 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 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA 1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Laden, Schenk- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

MI 1.2. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Zulässig sind: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürobauwerke, Einzelhandelsbetriebe, Schenk- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind nicht zulässig: Sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 49 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist die in § 6 Abs. 3 genannte Ausnahme ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

GR 405,50 2.1. Höhe baulicher Anlagen
Die Höhe baulicher Anlagen wird definiert durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) und die Außenwandhöhe (WH), festgesetzt jeweils in m über N.N.

GR 270 2.2. Zulässige Grundfläche
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximal zulässige Grundfläche (GR) in m².
Die maximal zulässige Grundfläche kann mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden, jedoch im WA1 höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 und im WA2 und MI1 und MI2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Füllschema der Nutzungsschablonen

1	-
3	-
5	6
7	

1 Art der baulichen Nutzung
3 maximal zulässige Grundfläche (GR) in m²
5 max. Außenwandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH) in m über N.N.
6 Bauweise (o = offene Bauweise, E = nur Einzelhäuser zulässig)
7 Dachform / Dachneigung
(SD = Satteldach / ZD = Zeltdach / WD = Walmdach / MD = Mansarddach / FD = Flachdach, begrünt)

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

1:0,5 3.1. Bauweise
Es ist offene Bauweise (o) festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser (E) zulässig.
Im MI 1 darf die durchgehende Fassadenlänge im 1. Obergeschoss (1. OG) an der östlichen Grundstücksgrenze 16 m nicht überschreiten. Fassadenflächen, die um mindestens 2,00 m zurückspringen bleiben unberücksichtigt.

1:0,5 3.2. Baugrenze
Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich gem. § 23 Abs. 1 BauNVO durch die Baugrenzen im Lageplan.
Im Mischgebiet (MI) ist eine Überschreitung der Baugrenze mit untergeordneten Bauteilen wie Gesimsen, Dachvorsprüngen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie mit Vorbauten wie Wänden, Erkern, Balkonen, Tür- und Fenstervorbauten bis zu 1,00m zulässig.

1:0,5 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.
Im Mischgebiet (MI) müssen Gebäude traufständig zur Seestraße errichtet werden.

4. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

0 4.1. Anpflanzen von Bäumen mit festem Standort (Pflanzgebiet)
Am festgesetzten Standort ist ein einheimischer Laubbaum (StU 18 - 20 cm) zu pflanzen. Der Baum kann um bis zu 2,00m in jede Richtung verschoben werden. Vorhandene Baumgehölze mit entsprechender Pflanzqualität sind auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume anzureichern. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

0 4.2. Erhaltung von Bäumen (Pflanzbindung)
Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

0 4.3. Freiräumen der Baukörper außerhalb der Brutzeit von Vögeln
Die Baukörper sind zum Schutz brütender Vögel nur in der Zeit von Oktober bis März anzubauen.

5. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND DEN DENKMALSCHUTZ
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

D 5.1. Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (Kulturdenkmal)

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

1:0,5 6.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1:0,5 6.2. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
oGa / St: Zulässig sind offene Garagen (Carports) und Stellplätze
Tg: Zulässig ist Tiefgarage
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig
Stellplätze sind generell mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
Für Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen ist für jedes Grundstück, das an die Seestraße grenzt, nur eine Aus- / Einfahrt mit einer Breite von höchstens 6,00m zulässig.

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

6.4. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

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

6.6. Schutz vor Luftverunreinigungen (§ 9 (1) 23 BauGB)
Das Verbrennen von Kohle ist nicht zulässig.
Trockenes Holz, zugelassene Pellets oder Holzwerkstoffe dürfen nur in zertifizierten Feuerstätten mit einem Wirkungsgrad von mindestens 80% verbrannt werden.

6.7. Passiver Schallschutz
Im Mischgebiet (MI) ist entsprechend der DIN 4109 für den festgestellten Schalldruckbereich IV das Schalldämmmaß der Außenbauteile an der Nord-, West- und Südfassade nachzuweisen und zwar für Gebäude mit folgenden Raumarten:

a) Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien
erf. R_w = 45 dB (entspricht Schallschutzfenster Klasse V nach DIN 2719)

b) Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsstätten in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büros u. a.
erf. R_w = 40 dB (entspricht Schallschutzfenster Klasse IV nach DIN 2719)

c) Büroräume u. a.
erf. R_w = 35 dB (entspricht Schallschutzfenster Klasse III nach DIN 2719)

7. HINWEISE (keine Festsetzungen)

7.1. Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer

7.2. Geplante Grundstücksgrenze

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

7.4. Vorhandene Neben- und Hauptgebäude mit Hausnummer

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

7.6. Straßenbegrenzungslinie mit Straßenbezeichnung

7.7. Vorhandene Straßenbäume

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

7.9. Beweissicherungsverfahren
Es wird empfohlen vor Abbruch- und Neubauarbeiten Beweissicherungsverfahren durchzuführen.

7.10. Gewässerschutz
Mit Rücksicht auf die Minimierung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser sollen unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Titan, Zinn, Blei) bei fälligen Dachdeckungen, Verwahrungen, Dachrinnen oder Fallrohren vermieden werden. Diese Materialien erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Gewässerschonende Alternativmaterialien sind Aluminium, beschichtetes Zink und Kunststoffe.

7.11. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des angrenzenden Bebauungsplans

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

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

1.1. Dach / Dachaufbauten / Dachschritte / Dacheindeckung
Das Dach ist als symmetrisches Dach mit beidseitig gleicher Dachneigung entsprechend des Planeintrags in der Nutzungsschablone herzustellen.

Füllschema der Nutzungsschablonen

7	
---	--

7 Dachform / Dachneigung
SD Satteldach
ZD Zeltdach
WD Walmdach
MD Mansarddach
FD Flachdach, begrünt

Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dachschritte dürfen in ihrer Gesamtlänge die Hälfte der zugehörigen Traufbreite nicht überschreiten. Von Ortgängen ist ein Abstand von mindestens 1,50m (in der Mitte des Dachausbaues gemessen) einzuhalten. Je Dacheindeckung ist nur eine Form von Dachaufbauten und zur Solarenergienutzung sind andere Arten der Dacheindeckung zulässig.

Dacheinschnitte im Mischgebiet (MI) sind nur auf den straßenabgewandten Gebäudeseiten zulässig.
Als Material für die Dacheindeckung sind nur unglasierte Dachziegel / Dachsteine in roten, braunen und anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Bei Mansarddächern ist Schieferendeckung zulässig. Für Dachaufbauten und zur Solarenergienutzung sind andere Arten der Dacheindeckung zulässig.

Flächdächer aller baulicher Anlagen sind extensiv zu begrünen (mindestens 8cm Substratschicht). Hervon ausgenommen sind Dachterrassen, technische Dachaufbauten sowie der Flachdachanteil von Mansarddächern. Unterirdische Teile baulicher Anlagen sind mit mindestens 30cm Erdüberdeckung herzustellen und zu begrünen.

1.2. Gestaltung von Garagen

Innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sind nur offene Garagen (oGa - Carports) mit begrüntem Flachdach zulässig, deren Größe der unverschließbaren Öffnungen mindestens die Hälfte der Gesamtfläche der Umfassungsgewände beträgt.

1.3. Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind grelle Farböne unzulässig.

1.4. Mülltonnenstandplätze

Standplätze von Mülltonnen sind entlang des öffentlichen Straßenraums einzufrieden.

2. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen, Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1. Unbebaute Grundstücksflächen
Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

2.2. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig.
Einfriedigungen im Mischgebiet (MI) sind zur öffentlichen Verkehrsfläche nur als Zaun aus Metall oder Holz auf einer mindestens 30cm hohen Sockelmauer zu errichten.

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 1,00m zulässig. Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,00m zulässig.

Änderungen / Ergänzungen sind farbig gekennzeichnet.
Stellungnahmen können gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB nur zu jenen Teilen vorgebracht werden, die gegenüber der Auslegung vom 09.02.2009 bis 09.03.2009 geändert oder ergänzt wurden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss	am 08.03.2006
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1) BauGB	am 24.11.2007
3. Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung	am 24.11.2007
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 03.12.2007 bis 17.12.2007
5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss	am 28.04.2008
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am 03.05.2008
7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 18.04.2008 / 28.04.2008 gem. § 3(2) BauGB	vom 13.05.2008 bis 13.06.2008
8. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und erneuter Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss	am 28.01.2009
9. Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung	am 31.01.2009
10. Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 18.04.2008 / 28.04.2008 / 13.01.2009 gem. § 3(2) BauGB	vom 09.02.2009 bis 09.03.2009
11. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und zweiter erneuter Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss	am _____
12. Bekanntmachung der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung	am _____
13. Zweite erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 18.04.2008 / 28.04.2008 / 13.01.2009 / 10.08.2010 gem. § 3(2) BauGB	vom _____ bis _____
14. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB	am _____

AUSFERTIGUNG

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

Ravensburg, _____ (OBERBÜRGERMEISTER)

15. Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am _____

Ravensburg, _____ (AMTSLIEFER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.
Ravensburg, _____ (VERM.ABTL.G SPA)



LAGEPLANBEZEICHNUNG: **M 1 : 500**

BEBAUUNGSPLAN

"SEESTR. / LEINERWEG / ZOGENFELDSTR. - NÖRDLICHER TEIL"

Planfassung vom 18.04.2008 / 28.04.2008 / 13.01.2009 / 10.08.2010

PLANVERFASSER BAUZEERNAT STADTPLANUNGSAMT
0m 10m 20m
Reg.Nr.
Fertigung

