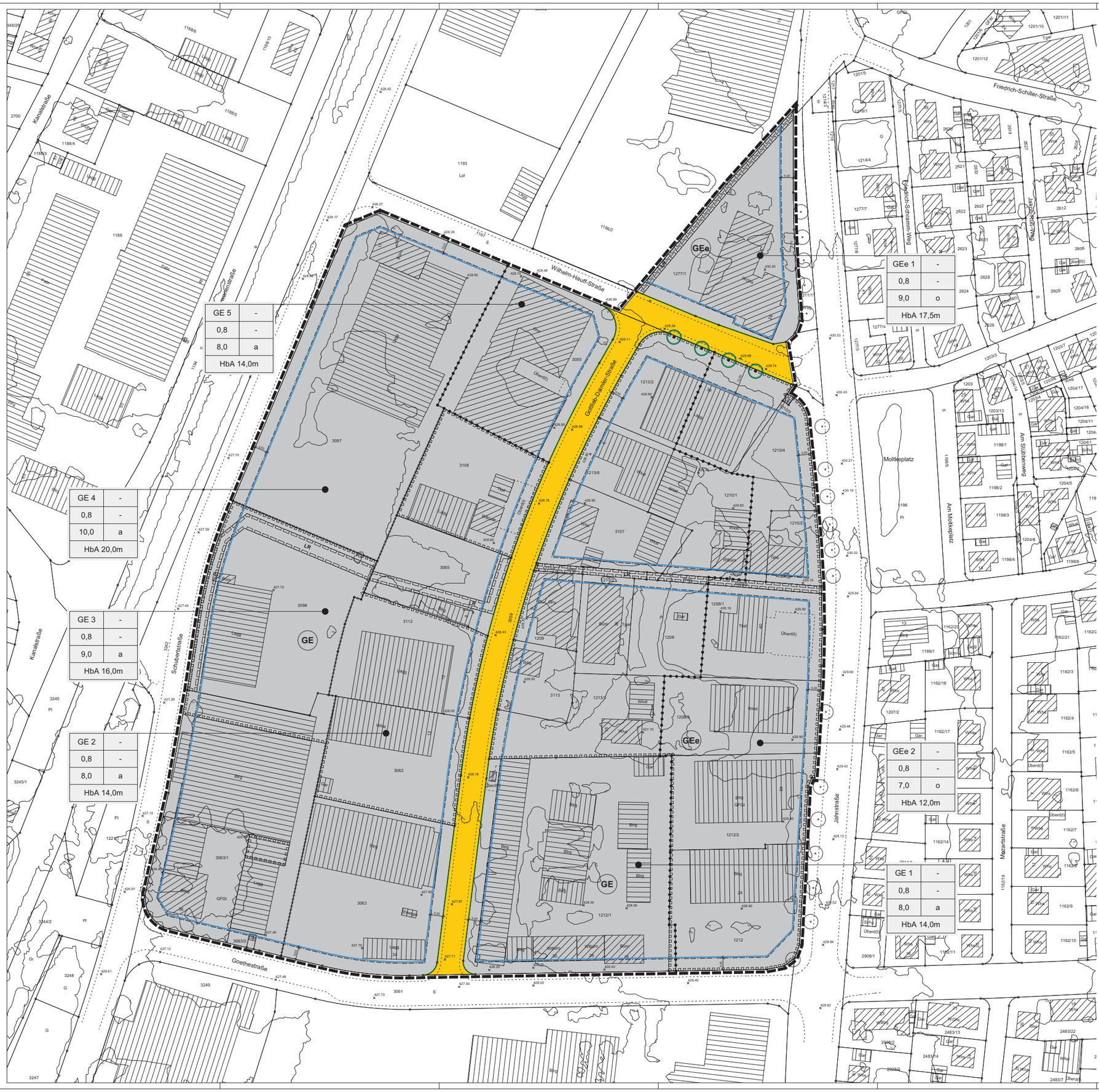


## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

### 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. 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 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)

GE

1.1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE1 sind zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE2 bis GE5 sind zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen

Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE2 bis GE5 sind gem. §1 Abs.5 BauNVO unzulässig:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Gebäude und Räume für freie Berufe
- Anlagen für sportliche Zwecke

Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE1 bis GE5 sind gemäß §1 Abs.6 BauNVO die in §8 Abs.3 Nr.2 und Nr.3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE5 sind gemäß §1 Abs.10 BauNVO Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von Gebäuden und Räumen für freie Berufe zulässig.

Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE2 bis GE5 sind gemäß §1 Abs.5, 9 BauNVO Einzelhandelseinrichtungen mit Ausnahme des Sortiments "Fahrzeuge aller Art und Zubehör" nach der Ravensburger Sortimentsliste vom 19.09.2008 (siehe Anlage) unzulässig.

Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE5 sind gemäß §1 Abs.5, 9 NauNVO Einzelhandelseinrichtungen zulässig, wenn sie im Funktionszusammenhang mit dem Betriebsablauf von Anlagen gesundheitlicher Zwecke stehen, einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen und den folgenden Sortimenten der Ravensburger Sortimentsliste vom 19.09.2008 zuzuordnen sind: Arzneimittel, Drogeriewaren, Optik und Akustik, Sanitätswaren.

Im Gewerbegebiet mit der Beziehung GE1 sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelseinrichtungen mit einem zentrenrelevanten Sortiment nach der Ravensburger Sortimentsliste vom 19.09.2008 (siehe Anlage) unzulässig.

Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE1 bis GE5 sind gemäß §1 Abs.5, 9 BauNVO Bordelle, bordellartige Betriebe und sonstige Erotikbetriebe unzulässig.

GEe

1.2. Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GEe1 und GEe2 sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GEe1 und GEe2 sind zulässig:
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören; Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Im eingeschränkten Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GEe1 und GEe2 sind gemäß §1 Abs.6 BauNVO die in §8 Abs.3 Nr.2 und Nr.3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GEe1 und GEe2 sind gemäß §1 Abs.5, 9 BauNVO nicht zulässig:
- Einzelhandelseinrichtungen mit einem zentrenrelevanten Sortiment nach der Ravensburger Sortimentsliste vom 19.09.2008 (siehe Anlage)
- Lagerplätze

Im eingeschränkten Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GEe1 und GEe2 sind gemäß §1 Abs.10 BauNVO zulässig:
- Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen ohne Vergrößerung des vorhandenen Gebäudes für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Im eingeschränkten Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GEe1 und GEe2 sind gemäß §1 Abs.5, 9 BauNVO Bordelle, bordellartige Betriebe und sonstige Erotikbetriebe unzulässig.

#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

HbA 15,0m

2.1. Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (HbA) ist festgesetzt in m über der mittleren bestehenden Straßenhöhe.

Die mittlere bestehende Straßenhöhe ist das arithmetische Mittel der Höhen an den der Straße zugewandten Grundstücksgrenzen. Bei Eckgrundstücken ist die längere Straßenseite maßgebend.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen mit untergeordneten Bauteilen und technischen Dachaufbauten um bis zu 2 m ist zulässig.

0,8*

2.2. Zulässige Grundflächenzahl

8,0*

2.3. Zulässige Baumassenzahl

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

o / a

3.1. Bauweise

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe1 und GEe2) ist offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Im Gewerbegebiet (GE1 bis GE5) sind abweichend (a) von der offenen Bauweise Gebäude ohne Längenbeschränkung zulässig.

3.2. Baugrenze

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

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

4.1. Strassenverkehrsflächen

4.2. Strassenbegrenzungslinie

#### 5. 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)

5.1. Erhaltung von Bäumen (Pflanzbindung)

Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

5.2. Anpflanzen von Bäumen (Pflanzgebot)

Entlang der Goethestr., Wilhelm-Hauff-Str., Schubertstr. und Gottlieb-Daimler-Str. ist auf den Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze im Mittel alle 25 m ein mittelkroniger einheimischer Laubbaum (StU 16 - 18 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Bäume werden auf das Pflanzgebot angerechnet.

5.3. Regenwasserrückhaltung

Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE1 und im eingeschränkten Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GEe2 sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 10° mit einer Substratschicht von mindestens 10cm zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind technische Aufbauten und Flächen für Solarthermie und Photovoltaik.

#### 6. SONSTIGE PLANZEICHEN

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

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

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

6.4. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde mit einem Ausübungsrecht durch den Versorgungsträger.

### 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. Umgrenzung hochwassergefährdeter Bereich

3. 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 Alternativmaterialien sind Aluminium, beschichtetes Zink und Kunststoffe.

Füllschema der Nutzungsschablone

| | |
|---|---|
| 1 | - |
| 3 | - |
| 5 | 6 |
| 7 | |

1 Art der baulichen Nutzung
3 maximal zulässige Grundflächenzahl
5 maximal zulässige Baumassenzahl
6 Bauweise (o = offene Bauweise, a = abweichende Bauweise)
7 max. Höhe baulicher Anlagen (HbA) in m über der mittleren bestehenden Straßenhöhe

### C. ZEICHENERKLÄRUNG DER PLANGRUNDLAGE

1. Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer

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

3. Vorhandene Neben- und Hauptgebäude mit Hausnummer

436.23 x

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

5. Vorhandene Straßenbäume

### D. ANLAGE

Ravensburger Sortimentsliste aus: Gutachten zur Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption der Stadt Ravensburg vom 19.09.2008, Büro für Stadt- und Regionalplanung Dr. Acocella, beschlossen im Gemeinderat am 23.03.2009

| Zentrenrelevante Sortimente | Nicht zentrenrelevante Sortimente |
|---|---|
| Arzneimittel<br>Babyerstausstattung<br>Bastel- und Geschenkartikel<br>Bekleidung aller Art<br>Bücher<br>Camping<br>Computer, Kommunikationselektronik<br>Devotionalien<br>Drogeriewaren<br>Elektroartikel- und -großgeräte<br>Fahrräder und Zubehör<br>Foto, Video<br>Gardinen und Zubehör<br>Glas, Porzellan, Keramik<br>Haushaltswaren/ Bestecke<br>Haus-, Heimtextilien, Stoffe<br>Kinderwagen/ Kfz-Zubehör<br>Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen<br>Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle<br>Leder- und Kürschnerwaren<br>Musikalien<br>Nähmaschinen<br>Nahrungs- und Genussmittel<br>Optik und Akustik<br>Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf<br>Reformwaren<br>Sanitätswaren<br>Schmuck, Gold- und Silberwaren<br>Schuhe und Zubehör<br>Spielwaren<br>Sportartikel einschl. Sportgeräte<br>Teppiche<br>Uhren<br>Unterhaltungselektronik und Zubehör<br>Waffen, Jagdbedarf<br>Wasch- und Putzmittel<br>Zeitungen/ Zeitschriften | Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör<br>Bauelemente, Baustoffe<br>Beleuchtungskörper, Lampen<br>Bekleidung, Eisenwaren<br>Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten<br>Boote und Zubehör<br>Büromaschinen<br>Elektroinstallations- und -maschinen (ohne Computer)<br>Erde, Torf<br>Fahrzeuge (motorisiert) aller Art und Zubehör<br>Farben, Lacke<br>Fliesen<br>Gartenhäuser, -geräte<br>Gitter<br>Herder Öfen<br>Holz<br>Installationsmaterial<br>Kinderwagen/ -sitze<br>Kraftstoff, Heizölhandel<br>Möbel<br>Pflanzen und -gefäße<br>Rollläden und Markisen<br>Werkzeuge<br>Zäune<br>Zooartikel |

### VERFAHRENSVERMERKE

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss | am | 28.11.2007 | |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB | am | 01.12.2007 | |
| 3. Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung | am | 01.12.2007 | |
| 4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung | vom<br>bis | 10.12.2007<br>20.12.2007 | |
| 5. Erneuter Aufstellungsbeschluss des zusammengefassten Verfahrensgebietes durch den Gemeinderat | am | 01.12.2008 | |
| 6. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB | am | 03.12.2008 | |
| 7. Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung | am | 03.12.2008 | |
| 8. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung | vom<br>bis | 11.12.2008<br>02.01.2009 | |
| 9. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss | am | 01.04.2009 | |
| 10. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung | am | 04.04.2009 | |
| 11. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 24.03.2009 gem. § 3 (2) BauGB | vom<br>bis | 14.04.2009<br>14.05.2009 | |
| 12. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und erneuter Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss | am | 09.06.2010 | |
| 13. Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung | am | 12.06.2010 | |
| 14. Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 24.03.2009 / 26.05.2010 gem. § 3 (2) i. V. m. § 4a (3) BauGB | vom<br>bis | 21.06.2010<br>21.07.2010 | |
| 15. Satzungbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB | am | __.__.____ | |

Ravensburg, __.__.____
(BÜRGERMEISTERIN)

AUSFERTIGUNG

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

Ravensburg, __.__.____
(OBERBÜRGERMEISTER)

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

Ravensburg, __.__.____
(AMTSLEITER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original vom __.__.____ gemäß § 1 Abs. 2 PlanzV 90 überein.

Ravensburg, __.__.____
(AMTSLEITER SPA)

Stadt Ravensburg

LAGEPLANBEZEICHNUNG:

**BEBAUUNGSPLAN**

**"GEWERBEGEBIET JAHNSTRASSE - MITTE"**

M 1 : 500

Planfassung vom 24.03.2009 / 26.05.2010 / 08.09.2010

PLANVERFASSER BAUDEZERNAT STADTPLANUNGSAMT

0 m 10 m 20 m

Reg.Nr.