



**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)

Planzielenverordnung (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)

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

Zulässig sind:  
 - Wohngebäude  
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe  
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
 - Anlagen für Verwaltungen

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 2, Nr. 4 und Nr. 5 genannten Ausnahmen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

**0,4\*** 2.1. Zulässige Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximal zulässige Grundflächen- und Geschosflächenzahl sowie die Höhe der baulichen Anlagen.

Die zulässige Grundflächenzahl darf mit den Flächen für Garagen und Stellplätze und ihren Zufahrten sowie mit Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

**1,0\*** 2.2. Zulässige Geschosflächenzahl

**HbA 440,50\*** 2.3. Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) ist festgesetzt in m über N.N.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) kann mit technischen Dachaufbauten und Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien um bis zu 1,00m überschritten werden.

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

**WA 0,4** 3.1. Baugrenze

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

**Stp/oGa/Ga** 3.2. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen

Zulässig sind gemäß Pläneinschrieb:  
 Ga Garagen  
 oGa Offene Garagen (Carports)  
 Stp Stellplätze  
 Müll Standort für Abfallbehälter am Abfuhrtag

Garagen, Offene Garagen (Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

**△** 3.3. Bauweise

Es ist offene Bauweise (o) festgesetzt.

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

**1/2** 4.1. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche

**1/4** 4.2. Geh- und Radweg

**1/8** 4.3. Strassenbegrenzungslinie

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

**○** 5.1. Erhaltung von Bäumen (Pflanzbindung)

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

**5.2. Anpflanzen von Bäumen mit festem Standort (Pflanzgebot)**

Am festgesetzten Standort ist ein einheimischer Laubbaum gemäß folgender Pflanzenliste zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen:

Gehölzhöhe: ca. 10 - 15m  
 Wuchsförmigkeit: Hochstamm  
 Pflanzqualität: StU 18 - 20cm  
 Pflanzenart: Trauben-Kirsche, Vogel-Kirsche, Blüten-Esche, Feldahorn, Mehlbeere, Speierling, Prunus padus, Prunus avium 'Plena', Fraxinus ornus, Acer campestre, Sorbus aria, Sorbus domestica

Der Baum kann - unter Beachtung des Nachbarrechts - um bis 2,00m in jede Richtung ver-  
 gossen werden. Vorhandene Laubgehölze entsprechender Pflanzqualität sind auf die Zahl  
 der zu pflanzenden Bäume anzurechnen.

5.3. Freiräumen der Baufelder außerhalb der Brutzzeit von Vögeln

Die Baufelder sind zum Schutz brütender Vögel nur in der Zeit von Oktober bis März freizuräumen.

5.4. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit folgenden Pflanzfestsetzungen:

**plg 1** 1. Rasensaat mit Ziergräserstreifen mit folgenden Pflanzenarten:  
 Winterharte Ziergräserarten: Schwingel, Festuca, Chinuschilf, Miscanthus, Reitgras, Calamagrostis

**plg 2** 2. Heckenpflanzung, 2-mal verpflanzt, mit folgenden Pflanzenarten:  
 Hainbuche, Carpinus betulus, Rot-Buche, Fagus sylvatica, Liguster, Ligustrum ovalifolium, Feldahorn, Acer campestre

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

5.5. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

5.6. Regenwasserrückhaltung

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

Stellplätze und Hauszugänge sind mit wasserdruchlässigen Belägen auszuführen.

**6. SONSTIGE PLANZEICHEN**

**1/2** 6.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**1/4** 6.2. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

**1/8** 6.3. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde mit einem Ausübungsrecht durch den Ver-  
 sorgungsträger.

6.4. Herstellung der Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Randbefassungen mit Hinterbeton, Betonsokkel infolge der Herstellung der  
 Verkehrsflächen sowie Straßenbeleuchtungsanlagen, Beleuchtungskörper und das Verlegen  
 der Anschlusskabel für die Straßenbeleuchtung sind vom Eigentümer auf seinem  
 Grundstück zu dulden.

6.5. Schutz vor Luftverunreinigungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Das Verbrennen von Kohle ist nicht zulässig.

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

1. Gewässerschutz

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

2. Bodenschutz

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

3. Schutz vor Luftverunreinigungen

Trockenes Holz, zugelassene Pellets oder Holzwerkstoffe dürfen nur in zertifizierten Feuer-  
 stätten mit einem Wirkungsgrad von mindestens 80% verbrannt werden.

4. Energieeinsparung

Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das EEV des Bundes beim  
 Neubau vorgegeben. Über gesetzliche Anforderungen hinausgehende Energieeinsparma-  
 ßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.

5. Flächen gleicher Festsetzungen

6. Füllschema der Nutzungsschablone

|   |   |
|---|---|
| 1 | 2 |
| - | 4 |
| 5 | 6 |

1 Art der baulichen Nutzung  
 2 maximal zulässige Grundflächenzahl  
 4 maximal zulässige Geschosflächenzahl  
 5 maximale zulässige Höhe der baulichen Anlagen (HbA)  
 6 Bauweise (o = offene Bauweise)

**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

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

5. Geplante Anordnung der Stellplätze (unverbindlich)

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

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

1.1. Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind grelle Farbtöne unzulässig.

2. **Einfriedungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen und Mülltonnenstandplätze sind als Heckenpflanzung mit einer Höhe bis zu 1,50 m auszubilden.  
 In den Hecken sind bis zu 1,50 m Höhe Spann- und Maschendraht zulässig.

3. **Hinweise**

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

Örtliche Bauvorschriften: 1 Füllschema der Nutzungsschablone  
 1 Dachform (FD = Flachdach)

**VERFAHRENSVERMERKE**

|                                                                                               |     |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss                                      | am  | 02.12.2009 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB                              | am  | 02.01.2010 |
| 3. Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung                                              | am  | 02.01.2010 |
| 4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung                                                     | vom | 11.01.2010 |
|                                                                                               | bis | 25.01.2010 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbefehl durch den Technischen Ausschuss  | am  | _____      |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung                                                  | am  | _____      |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom § 3 (2) BauGB | vom | _____      |
|                                                                                               | bis | _____      |
| 8. 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)

9. 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)



LAGEPLANBEZEICHNUNG: **M 1 : 500**

**BEBAUUNGSPLAN**

**"WOHNPROJEKT SÜDSTADT"**

Planfassung vom 02.11.2010

PLANVERFASSER BAUDEZERNAT STADTPLANUNGSAMT

0 m 10 m 20 m

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