



**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 213-1-6)
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 698), zuletzt geändert am 29.07.2010 (GBl. S. 555, 558)

Mit In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen planungsrechtlichen 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 (1) 1 BauGB**

- (WA)** 1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO  
Im WA sind Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3 BauNVO (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 (Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) allgemein zulässig.  
Im WA sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4, 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB; §§ 16 (2) und 18 (1) BauNVO**

- GR 455 2.1. maximale Grundfläche in Quadratmetern  
Zulässige Grundfläche (GR) gemäß Planantrag.  
Zusätzlich darf die Grundfläche durch die Tiefgarage, das dazugehörige Ausrüstungshaus mit Zufahrt um weitere 380 m<sup>2</sup> überschritten werden.
- WH 466,8  
HbA 476,8 2.2. maximale Höhe baulicher Anlagen  
maximale Wandhöhe in m über N. N.  
maximale Höhe in m über N. N.  
Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (Angaben in Metern über NN) wird definiert durch die maximale Wandhöhe (WH) und die maximale Höhe der baulichen Anlagen (HbA). Zulässige Höhe der baulichen Anlage und Wandhöhe gemäß Eintragung in der Planzeichnung.  
Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachhaut bzw. der obere Abschluss der Wand. Oberer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen (HbA) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

**3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 9 (1) 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO**

- 0 3.1. Bauweise  
Die Bauweise ist in der Planzeichnung in der Nutzungsschablone als offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- 3.2. Baugrenze

**4. VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 11 BauGB**

- 4.1. Verkehrsflächen - öffentlicher Gehweg
- 4.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: öffentliche Parkflächen
- 4.3. Straßenbegrenzungslinie

**5. GRÜNFLÄCHEN, PFLANZGEBOTE SOWIE MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) 25, 25a BauGB**

- 5.1. Pflanzgebot von Bäumen  
Gemäß Planantrag ist die festgesetzte Anzahl von Bäumen ohne Fruchtbelastung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.  
Abweichungen von bis zu 2,0 m vom festgesetzten Standort sind zulässig.
- 5.2. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Auf den in der Planzeichnung bezeichneten Flächen mit Pflanzgebot sind zur Eingrünung der aufgehenden Bauteile Gerüstmittelpflanzen in einem Abstand von 2,0 m (Abstand der Pflanzen untereinander) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

**6. SONSTIGE PLANZEICHEN § 9 (1) 4, 21 und (7) BauGB; § 16 (3) BauNVO**

- 6.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 6.2. Umgrenzung von Flächen für Tiefgarage  
Die Tiefgarage ist nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der als Flächen für Tiefgarage festgesetzten Bereiche zulässig.
- 6.3. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze  
Stellplätze sind nur innerhalb der als Flächen für Stellplätze festgesetzten Bereiche zulässig. Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Belägen auszuführen.
- 6.4. Mit Gehrecht zu belastende Fläche  
Die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche ist in der Planzeichnung festgesetzt. In diesem Bereich muss die lichte Höhe mindestens 2,55 m betragen.
- 6.5. Abgrenzung unterschiedlicher Maße baulicher Nutzungen innerhalb eines Baugelbietes
- 6.6. Füllschema der Nutzungsschablone  
Planungsrechtliche Festsetzungen  
1 Art der baulichen Nutzung  
2 Bauweise  
3 maximale Wandhöhe  
4 maximale Höhe baulicher Anlagen  
Örtliche Bauvorschriften  
5 Dachform  
6 Dachneigung

**7. PLANGRUNDLAGE UND HINWEISE (keine Festsetzungen)**

- 7.1. bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurstücknummer
- 7.2. abzubrechende Gebäude
- 7.3. bestehende Gebäude
- 7.4. geplante Gebäude
- 7.5. Höhenpunkt mit Höhenangabe in m über N. N.
- 7.6. vorhandene Straßenbäume
- 7.7. Energieeinsparung  
Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das EEWärmeG des Bundes beim Neubau vorgegeben. Über gesetzliche Anforderungen hinausgehende Energieeinsparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.
- 7.8. Bodenschutz  
Wird bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigtes Erdmaterial angetroffen, so ist dieses entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen.

**C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**

- SD, FD 1.1. Dachform  
Zulässige Dachformen sind gemäß Planantrag Satteldach (SD) oder Flachdach (FD).
- DN 1.2. Dachneigung  
Die Satteldächer sind gemäß Planantrag mit einer beidseitig gleichen Dachneigung zwischen 33° und 38° zulässig.
- FD 1.3. Dachbegrünung  
Flachdächer und flach geneigte Dächer aller oberirdischen baulichen Anlagen bis zu einer Dachneigung von 10° sind mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm zu versehen und extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind technische Dachaufbauten und Dachterrassen.
- 1.4. Begrünung Tiefgarage  
Die Tiefgarage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist mit kultivierbarem Boden von mindestens 35 cm zu bedecken und zu begrünen.
- 1.5. Dachaufbauten/-einschnitte  
Bei Dachaufbauten/-einschnitten sind folgende Beschränkungen einzuhalten:  
- die Gesamtlänge aller Dachaufbauten/-einschnitte darf 40% der zugehörigen Traufbreite nicht überschreiten  
- je Dachfläche ist nur eine Form von Dachaufbau/-einschnitt zulässig  
- vom First ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten  
- vom Ortsgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten  
- von der Kante oder dem Grat ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Aufstellungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss	am 28.04.2010
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB durch den Technischen Ausschuss	am 30.04.2010
3. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbereiches durch den Technischen Ausschuss	am 28.04.2010
4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	am 30.04.2010
5. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung Fassung vom 15.04.2010 gem. § 3 (2) BauGB	vom 10.05.2010 bis 10.06.2010
6. 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.

**7. Örtliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am \_\_\_\_\_**

Ravensburg, \_\_\_\_\_ (BÜRGERMEISTER)

Ravensburg, \_\_\_\_\_ (OBERBÜRGERMEISTER)

Ravensburg, \_\_\_\_\_ (AMTSLEITER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.  
Ravensburg, \_\_\_\_\_ (VERMABTLG.SPA)

**Stadt Ravensburg**

**LAGEPLANBEZEICHNUNG**  
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
"Rahlenweg - Flurstücke Nr. 995, 995/3, 995/4, 995/5"

**M 1 : 500**

Planfassung vom 15.04.2010/02.11.2010

<b>PLANVERFASSER</b> Bürgermeister für Ortspolierung & Stadtentwicklung <b>OPLA</b>	<b>BAUDEZERNAT</b>	<b>STADTPLANUNGSAMT</b>
--	--------------------	-------------------------

Werner Dehn, Stadtkamerale  
Südenstr. 28, 88132 Ravensburg  
Tel. 08231 9887-3 Fax 08231 9887-5  
eMail: w.dehn@stadt-ravensburg.de  
Internet: www.stad-ravensburg.de