

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)

Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Ravensburg, Stadtplanungsamt, eingesehen werden.

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
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gem. § 1 Abs. 5 sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) unzulässig.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen/Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

0,3*

2.1. Maximal zulässige Grundflächenzahl

GF 500*

2.2. Maximal zulässige Geschöflläche in m²

Bei der Berechnung der Geschöflläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen auch in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig mitzurechnen.

HbA 493,00*

2.3. Höhe baulicher Anlagen

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

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

1

3.1. Baugrenze

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

O

3.2. Bauweise

Es ist offene Bauweise (o) festgesetzt.

4. ANZAHL DER WOHNUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4.1 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Plangebiet sind je Gebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

5. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND IHRE ZUFahrTEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1. Flächen für Garagen

Garagen und offene Garagen (Carports) sind außerhalb der festgesetzten Baugrenze nicht zulässig.

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1

6.1. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindung)

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

2

6.2. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot) mit folgenden Pflanzfestsetzungen:

Pflanzung von einheimischen standortgerechten Sträuchern folgender Pflanzqualität und -dichte: Sträucher, Höhe 100 - 150 cm, mindestens 1 Pflanze je 2 m², gemäß anliegenden Pflanzempfehlungen.

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

6.3. Anpflanzen von Bäumen ohne festen Standort (Pflanzgebot)

Auf den Grundstücksflächen ist pro 400m² Grundstücksfläche ein einheimischer mittelgroßer Laubbaum (SU 16 - 18 cm) / Obstbaum (SU 12 - 14 cm) gemäß anliegenden Pflanzempfehlungen zu pflanzen.

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

3

6.4. Anpflanzen von Sträuchern mit festem Standort (Pflanzgebot)

Pflanzung von einheimischen standortgerechten Sträuchern folgender Pflanzqualität und -dichte: Sträucher, Höhe 100 - 150 cm, mindestens 2 Pflanzen je 1 m², gemäß anliegenden Pflanzempfehlungen.

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

6.5. Regenwasserückhaltung

Flachdächer und fach geneigte Dächer aller baulichen Anlagen mit einer Dachneigung bis zu 10° sind mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Terrassen und erforderliche Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind entsprechend zu begrünen. Stellplätze und Hauszugänge sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

1

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

2

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

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

3

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

Das Verbrennen von Kohle ist nicht zulässig.

4

7.4. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Erdgeschossfußbodenhöhe in m ü. NN

Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe kann um 30 cm über- oder unterschritten werden.

B. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE (keine Festsetzungen)

Planungrechtliche Festsetzungen	
1	2
-	4
5	6

1. Füllschema der Nutzungsschablone

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

2. Gewässerschutz

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

3. Bodenschutz

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

Der Oberboden ist gemäß BodSchG fachgerecht abzutragen, zu lagern und wiederzuverwenden. Die Lagerung des Oberbodens in Mieten ist bis zu 1 m Höhe zulässig. Bei Lagerung von länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung anzulegen. DIN 18915 ist anzuwenden.

4. Freiräumen der Baufelder außerhalb der Brutzeit von Vögeln

Die Baufelder sind zum Schutz brütender Vögel nur in der Zeit von 1. Okt. bis 28. Feb. freizuräumen.

5. Schutz vor Luftverunreinigungen

Trockenes Holz, zugelassene Pellets oder Holzwerkstoffe dürfen nur in Feuerstätten verbrannt werden, die den Bestimmungen der jeweils geltenden Kleinfeuerungsanlagenverordnung entsprechen.

6. Energieeinsparung

Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das EEWärmeG des Bundes beim Neubau vorgegeben. Über gesetzliche Anforderungen hinausgehende Energieeinsparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.

7. Mögliche Grundstückszufahrt

C. ZEICHENERKLÄRUNG DER PLANGRUNDLAGE

1

1. Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer

2

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

3

3. Vorhandene Neben- und Hauptgebäude mit Hausnummer

432,2 x

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

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

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

1.1. Dach / Dachaufbauten / Dacheinschnitte / Dachdeckung

Die Dachformen und -neigungen der Hauptbaukörper sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Das Dach ist als symmetrisches Dach mit beidseitig gleicher Dachneigung herzustellen.

Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte und Quergiebel dürfen 1/3 der zugehörigen Traufhöhe nicht überschreiten. Von Orngängen, Kehlen und Graten ist ein Abstand von mindestens 1,50m mit der Außenkante, vom First des Hauptdaches ist mindestens 1,00m einzuhalten. Je Dachfläche ist nur eine Form von Dachaufbau oder Quergiebel zulässig.

Als Material für die Dacheindeckung sind nur unglasierte Dachziegel / Dachsteine in roten, braunen und anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Für Dachaufbauten und zur Solarenergienutzung sind andere Arten der Dacheindeckung zulässig.

1.2. Gestaltung von Garagen und hochbaulichen Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO

Freistehende Garagen oder offene Garagen (Carports - deren Größe der unverschließbaren Öffnung mindestens die Hälfte der Gesamfläche der Umfassungswände betragt) sowie Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind nur mit begrüntem Flachdach zulässig.

1.3. Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind grelle Farbtoöne unzulässig.

2. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sowie Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Das natürliche Hanggelände ist zu erhalten. Geländeänderungen sind nur im Bereich der Gebäude und Terrassen zulässig.

Einfriedungen sind als lebende Hecken in 50 cm Abstand von öffentlichen und privaten Verkehrsanlagen bis 1 m hoch auszubilden. Darin sind Spann- oder Maschendraht an Holzpfählen, Winkelisen oder Stahlrohrpfosten zulässig.

3. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Niederschläge von Dachflächen sind zu sammeln und in gedrosselter Weise an die Kanalisation abzugeben. Art und Größe der Oberflächenwasserrückhaltung ist im Baugenehmigungsverfahren mit dem Tiefbauamt abzustimmen.

4. Hinweise

Ordnungswidrigkeiten

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

Örtliche Bauvorschriften		Füllschema der Nutzungsschablone	
1		1	1

1 Dachform und Dachneigung (SD = Satteldach, WD=Walmdach, FD = Flachdach)

E. ANLAGEN

Pflanzempfehlungen für Gehölzpflanzungen

Wichtig ist vor allem im Randbereich zur Landschaft die Verwendung von autochthonem Pflanzgut aus der Region. Ausgeschlossen sind nicht heimische Nadelgehölze (Thuja etc.) und Ziergehölze mit panaschierten Blättern.

Sträucher für Hecken mit Büß- und Fruchtspekten

Cornus mas	Kornelrösche
Cornus sanguinea	Hartweigel
Corylus avellana	Haselnuss
Eucornus europaeus	Pflaflenhäutchen
Ligustrum vulgare "Atrovirens"	Liguster, immergrün
Lonicera xylosteum	Heckenrösche
Rosa canina	Hundrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa rubiginosa	Zaun-Rose
Rosa vespugata	Blaü-Grüne Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Mittel- bis großkronige Bäume für private Grünflächen und Hausgärten

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Juglans regia	Walnus
Malus domestica	Apfel, Hochstamm, regionaltypische Sorten
Prunus avium	Süßkirische
Prunus cerasifera i. S.	Zierpflaume
Prunus sargentii i. S.	Zierkirsche
Pyrus communis	Birne, Hochstamm, regionaltypische Sorten
Quercus robur	Stieleiche
Scorbus tominalis	Eisbeere

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss	am	08.12.2010
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am	11.12.2010
3. Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung	am	11.12.2010
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom	20.12.2010 bis 14.01.2011
5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss	am
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am
7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom	gem. § 3 (2) BauGB	vom
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.

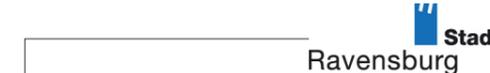
Ravensburg, (OBERBÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am

Ravensburg, (AMTSLEITER SPA)

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

Ravensburg, (SPA)



LAGEPLANBEZEICHNUNG:

BEBAUUNGSPLAN M 1:500

"Haldenweg / Erlen - 1. Änderung"

Planfassung vom 08.03.2011

PLANVERFASSER BAUDEZERNAT STADTPLANUNGSAMT

0 m 10 m 20 m

Reg. Nr.



Georgstraße 24
88212 Ravensburg
Tel. 0751 35911757

Frankfurt, Köln
Friedrichstraße
D-69126 Heidelberg
www.koenig-architektur.de