



### 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 99) 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. 581, ber. 698), zuletzt geändert am 20.07.2010 (GBl. S. 555, 556)

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 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### 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 kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Betriebszweigs Gewerbe
- Anlagen für Verordnungen

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 §§ 11-13 BauNVO)

- 0,4'** 2.1. Höchstzulässige Grundflächenzahl
- 1,2** 2.2. Höchstzulässige Geschosflächenzahl
- Bei der Berechnung der Geschosflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen auch in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und einschließlich ihrer Lieferzugänge vollständig mitzurechnen.
- HbA 435,00'** 2.3. Höhe baulicher Anlagen
- Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) ist festgesetzt in m über N.N.
- WH 431,50'** 2.4. Wandhöhe
- Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) ist festgesetzt in m über N.N.
- Als Messpunkt der Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.
- Die Überschreitung der maximal zulässigen Wandhöhe mit untergeordneten Bauteilen (z. B. Balkongeländer, Dachaufbauten) ist zulässig.

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

**0,5m** 3.1. Baugrenze

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

Eine Baugrenzenüberschreitung mit untergeordneten Bauteilen ist nur für die der Schwanestraße zugewandten Gebäudefläche der unmittelbar an die Schwanestraße angrenzenden Gebäude zulässig.

**3.2. Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze**  
Die Zulassung sind Garagen (GG) zulässig sind Gemeinschaftsstellplätze Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

**3.3. Stellung baulicher Anlagen (Fristsetzung)**  
Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich durch die parallele Anordnung des Hauptbauteils zur festgesetzten Fristsetzung.

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

**4.1. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**  
Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

**4.2. Straßenbegrenzungslinie**

#### 5. PLANUNGS-, 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)**  
Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 5.2. Anpflanzen von Bäumen mit festem Standort (Pflanzgebot)**  
Am festgesetzten Standort ein einheimischer mittel- bis großläufiger Laubbau (SU 16-18 cm) / Obstbaum (SU 12-14 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Der Baum kann in jede Richtung um bis zu 4m verschoben werden.
- 5.3. Regenwasserrückhaltung**  
Flachdächer und fach geneigte Dächer aller baulichen Anlagen mit einer Dachneigung bis zu 10° sind mit einer Substratschicht von mindestens 10cm zu versehen und zu begrünen. Hierfür 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 wasserdruckfesten Belägen auszuführen.

#### 6. SONSTIGE PLANZEICHEN

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

**6.2. Schutz vor Luftverunreinigungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)**  
Das Verbrennen von Kohle ist nicht zulässig.

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

- 1. Füllschema der Nutzungsschablonen**
- |   |   |
|---|---|
| 1 | 2 |
| - | 4 |
|   | 5 |
- 1 Art der baulichen Nutzung  
2 maximal zulässige Grundflächenzahl  
4 maximal zulässige Geschosflächenzahl  
5 max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen (HbA) und max. zulässige Wandhöhe (WH)
- 2. Gewässerschutz**  
Mit Rücksicht auf die Minimierung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser sollen unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Titan, Blei) bei flachen Dachdeckungen, Versahnungen, Dachrinnen oder Fallrohren vermieden werden. Diese Materialien erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Gewässerschonendere Alternativmaterialien sind Aluminium, beschichtetes Zink und Kunststoff.
- 3. Bodenschutz**  
Wind bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigtes Erdmaterial angefallen, so ist dieses entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen.
- Der Oberboden ist gemäß BodSchG fachgerecht abzutragen, zu lagern und wiederverwerten. Die Lagerung des Oberbodens in Mieten ist bis zu 1m Höhe zulässig. Bei Lagerung von länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung anzudehen. DIN 18915 ist anzuwenden.

4. Freistäumen der Baufelder außerhalb der Brutzeit von Vögeln

Die Baufelder sind zum Schutz brütender Vögel nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar freizustäumen.

**5. Schutz vor Luftverunreinigungen**  
Trockenes Holz, zugelassene Pellets oder Holzwerkstoffe dürfen nur in Feuerstätten verwendet werden, die den Bestimmungen der jeweils geltenden Kaminkehrergesamverordnung 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.

#### C. ZEICHENERKLÄRUNG DER PLANGRUNDLAGE

- 1.** Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücknummer
- 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.** Vorhandene Fläche für Aufschüttungen

#### D. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 14 Landesbauordnung für Baden-Württemberg)

- 1. Außere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**
- 1.1. Dach / Dachaufbauten / Dacheinschnitte / Dachdeckung**  
Die Dachformen und -neigungen der Hauptbauteile sind gemäß Pläneinschrieb festzusetzen. Das Dach ist als symmetrisches Dach mit beidseitiger Dachneigung herzustellen.
- Dachflächenfenster, Dacheinschnitte und Dachaufbauten (z. B. Dachgauben, Quergiebel, Zwerchgiebel) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der zugewandten Traufbreite nicht überschreiten. Von Orngängen, Kanälen und Giebeln ist ein Abstand von mindestens 1,50m mit der Außenkante, vom First des Hauptdaches ist mindestens 1,50m einzuhalten. Ist Dachfläche ist nur eine Form von Dachaufbau oder Quergiebel zulässig.
- Als Material für die Dachdeckung sind nur angelaubte Dachziegel / Dachsteine in roten, braunen und anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Für Dachaufbauten und zur Solarenergieerzeugung sind andere Arten der Dachdeckung zulässig.
- 1.2. Gestaltung von Garagen und hochbaulichen Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO**  
Freistehende Garagen, offene Garagen sowie Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO soweit Gebäude, sind nur mit bepunktetem Flachdach zulässig. Hochbauliche Nebenanlagen - außer Garagen - sind insgesamt nur bis zum ersten Raumniveau von 4m zulässig.
- 1.3. Fassadengestaltung**  
Für die Fassadengestaltung sind grelle Farbtöne unzulässig.
- 2. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**  
Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsflächen sind in einem Abstand zur Verkehrsfläche von mindestens 50cm mit als einheimische Laubbäume bis zu 120cm Höhe zulässig. In den Hecken ist ein Dreizehnzulässig, der nicht höher als die zugehörige Hecke sein darf.

**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 Oberflächenwassererhaltung 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 Nutzungsschablonen

1 Dachform und Dachneigung (SD = Satteldach, WD=Wanddach)

#### VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungs- u. Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss am .....
2. Bekanntmachung des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB am .....
3. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB am .....
4. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans mit Begründung, Fassung vom ..... gem. § 3 (2) BauGB vom bis .....
5. 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)

Ortliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am .....

Ravensburg, ..... (AMTSLEITER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, ..... (SPA)



LAGEPLANBEZEICHNUNG: **KÜNIG** M 1:500

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN**

**"SCHWANESTRASSE / LERCHENWEG / ÄHRENWEG"**

Planfassung v. 23.03.2011

PLANVERFASSER BAUZEGERNAT STADTPLANUNGSAMT

0 m 10 m 20 m

Reg. Nr.: