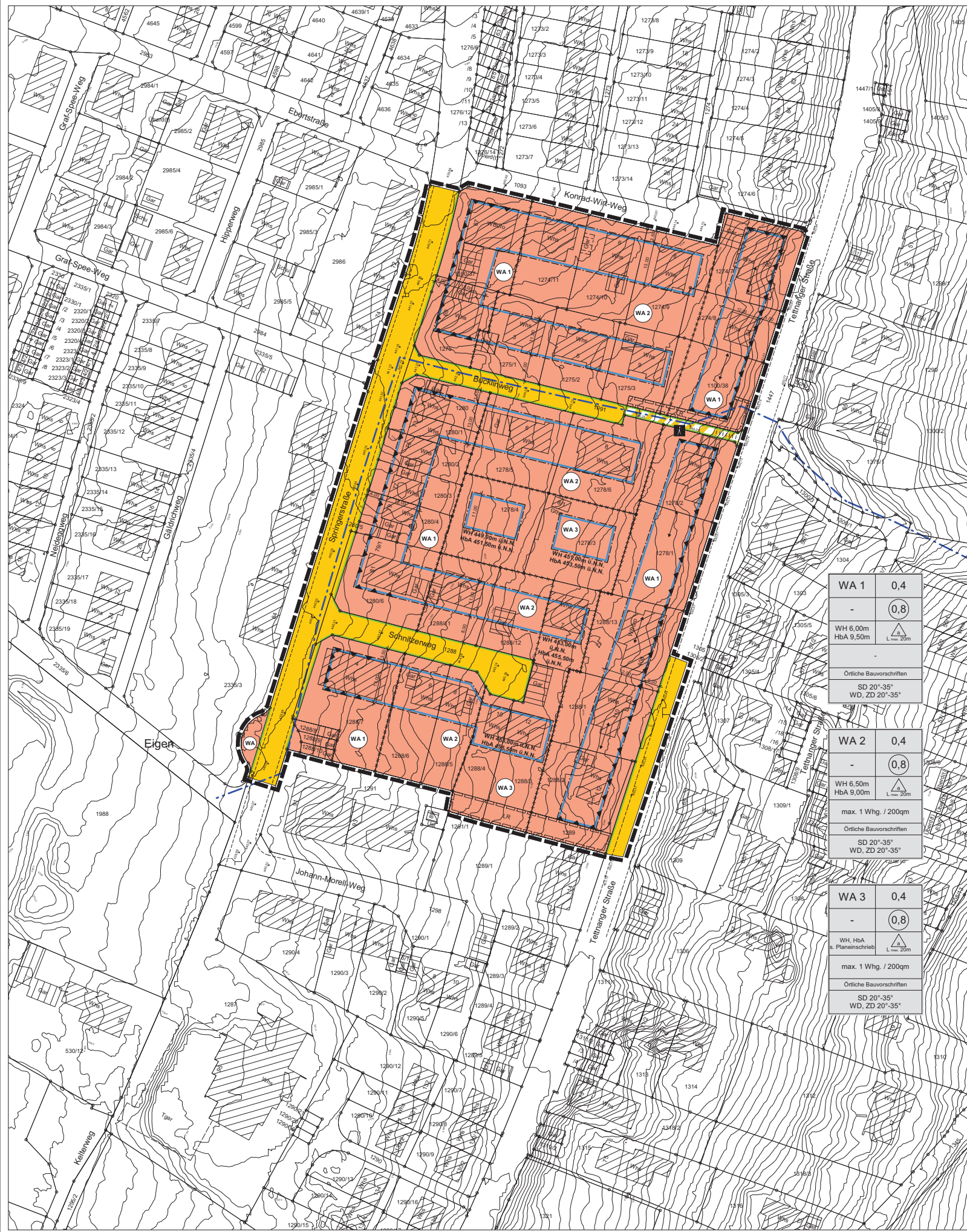




TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619)

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 BauNVO)



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, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Vorräte

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

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



2.1. Zulässige Grundflächenzahl



2.2. Zulässige Geschosflächenzahl

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

2.3. Höhe baulicher Anlagen

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

Die maßgebende Straßenhöhe ist die mittlere Straßenhöhe zwischen den Höhen in Ver- längerung der seitlichen Außenkanten des Hauptbaukörpers bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche. Als Messpunkt der Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Wand mit der Dach- haut oder der obere Abschluss der Wand.

2.4. Wandhöhe

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) ist festgesetzt in m über der maßgebenden Straßenhöhe bzw. in m über N.N.

Die maßgebende Straßenhöhe ist die mittlere Straßenhöhe zwischen den Höhen in Ver- längerung der seitlichen Außenkanten des Hauptbaukörpers bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche. Als Messpunkt der Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Wand mit der Dach- haut oder der obere Abschluss der Wand.

Eine 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)



3.1. Baugrenze

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



3.2. Bauweise

Es ist abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudelänge mit seitlichem Grenzabstand beträgt 20m.



3.3. Stellung baulicher Anlagen (Freistellung)

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich durch die parallele Anordnung des Haupt- baukörpers zur festgesetzten Freistellung.

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



max. 1 Whg. / 200qm

Örtliche Bauvorschriften

SD 20°-35° WD, ZD 20°-35°

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

5.1. Flächen für Garagen

Entlang der Springenstraße und der Tettnanger Straße sind Garagen und offene Garagen (Carports) zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der festgesetzten Baugrenze nicht zulässig.

Für Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen ist für jedes Grundstück nur eine Aus- / Einfahrt mit einer Breite von höchstens 6,50m zulässig.

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



6.1. Straßenverkehrsflächen



6.2. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Fußgängerbereich



6.3. Strassenbegrenzungslinie

7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

7.1. Anpflanzen von Bäumen ohne festen Standort (Pflanzgebot)

Auf den Grundstücksflächen ist pro 400m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubb Baum (StU 16 - 18 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Vor- handene Laubbäume entsprechender Pflanzqualität sind auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen.

7.2. Regenwasserückhaltung

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 be- grünen. 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.

8. SONSTIGE PLANZEICHEN



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



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



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

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

In einem Abstand von 2,50m beidseitig der Leitungssache sind Bäume und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO nicht zulässig.

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

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

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

Das Verbrennen von Kohle ist nicht zulässig.



8.6. Schallschutzvorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Entlang den festgesetzten Linien ist für Gebäude mit Aufenthaltsräumen entsprechend der DIN 4109 für den festgestellten Schallpegelbereich II das Schalldämmmaß der Außen- bauteile nachzuweisen und zwar für Gebäude mit folgender Raumart:

a) Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien: erf. RW = 35 dB (entspricht Schallschutzwerte Klasse II nach DIN 2719)

b) Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Berghausen, Unterichtsräumen u. a.: erf. RW = 30 dB (entspricht Schallschutzwerte Klasse II nach DIN 2719)

c) Büroräume u. a.: erf. RW = 30 dB (entspricht Schallschutzwerte Klasse II nach DIN 2719)

9. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



9.1. Verdorrter Gewässerlauf (Gewässer II. Ordnung)

B. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE (keine Festsetzungen)

1. Gewässerschutz

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

2. Bodenschutz

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

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

3. Freiraum der Baufelder außerhalb der Brutzeit von Vögeln

Die Baufelder sind zum Schutz brütender Vögel nur in der Zeit von 1. Oktober bis 28. Fe- bruar freizuhalten.

4. Schutz vor Luftverunreinigungen

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

5. Energieeinsparung

Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das EEWRMG des Bundes beim Neubau vorgegeben. Über gesetzliche Anforderungen hinausgehende Energieeinsparmaß- nahmen werden ausdrücklich empfohlen.

6. Baugrunduntersuchung und Beweissicherungsverfahren

Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Beweissicherungs- verfahren durchzuführen.



7. Füllschema der Nutzungsschablonen



1 Art der baulichen Nutzung



2 maximal zulässige Grundflächenzahl



3 maximal zulässige Geschosflächenzahl



4 max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen (HbA) und max. zulässige Wandhöhe (WH)



5 Bauweise (a = abweichende Bauweise) und maximal zulässige Gebäudelänge



7 Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen je 200qm Grundstücksfläche



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 / Dachneigungen / 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.

Dachflächenfenster, Dachneigungen und Dachaufbauten (z. B. Dachgauben, Querriegel, Zwerchgiebel) dürfen in ihrer Gesamtlänge 40% der zugehörigen Traufbreite nicht überschreiten. Von Orngängen, Kehlen und Gärten 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 Querriegel zulässig.

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

Der Flachdachanteil des Hauptbaukörpers darf maximal 20% der Gebäudegrundrissfläche betragen. Flach- dächer aller baulichen Anlagen sind externer zu begrünen (mindestens 10cm Substratschicht). Hiervon aus- genommen sind technische Aufbauten und Dachterrassen. Unterirdische Teile baulicher Anlagen sind mit min- destens 30cm Erdüberdeckung herzustellen und zu begrünen.

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

Freistehende Garagen, offene Garagen sowie Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind nur mit begrüntem Flachdach zulässig.

1.3. Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind grelle Farböne unzulässig.

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

Tote Einfriedungen und Stützmauern sind zur öffentlichen Verkehrsfläche bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig.

3. Hinweise

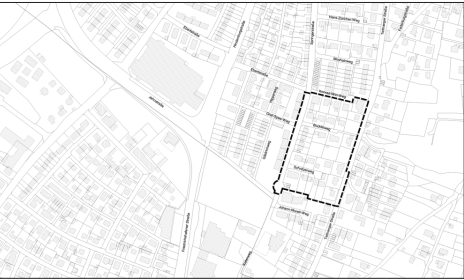
Ordnungswidrigkeiten

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



Füllschema der Nutzungsschablonen

1 Dachform und Dachneigung (SD = Satteldach, WD=Walmdach, ZD=Zehldach)



ÜBERSICHTSPLAN

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss	am	22.09.2010
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am	30.10.2010
3. Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung	am	30.10.2010
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom	08.11.2010
	bis	22.11.2010
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	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, (SPA)



LAGEPLANBEZEICHNUNG: M 1 : 500

BEBAUUNGSPLAN

"SCHNITZWEG / KONRAD-WIRT-WEG"

Planfassung vom 28.04.2011

PLANVERFASSER BAUDEZERNAT STADTPLANUNGSAMT

0 m 10 m 20 m

Reg. Nr.