



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

- A. 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) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58, BGBl. III 213-14)
 - 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, zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 09.11.2010 (GBl. S. 793, 962)

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

Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen 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 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA** 1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind: Wohngebäude; Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind nicht zulässig: Anlagen für kulturelle Zwecke; Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 3 BauGB und § 16 BauNVO)

- GR 150°** 2.1. Zulässige Grundfläche
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximal zulässige Grund- und Geschosfläche und die Höhe der baulichen Anlagen.
Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mit Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig.
- GF 200°** 2.2. Zulässige Geschosfläche
Bei der Ermittlung der maximal zulässigen Geschosfläche sind gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen von Außenbalkonen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungsbänke mitzurechnen.
- WH 6,25m** 2.3. Zulässige Wandhöhe
Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die zulässige Wandhöhe (WH) in m.
Die Wandhöhe ist das traufseitig gemessene Maß zwischen der geplanten Erdgeschossfußbodenebene (EFH = Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Eine Überschreitung der zulässigen Wandhöhe mit Dachaufbauten und Quergiebeln ist zulässig.
- EFH 538,00°** 2.4. Höhenlage
Die Höhenlage des Hauptbaukörpers wird definiert durch die zulässige Erdgeschossfußbodenebene (EFH = Fertigfußboden) in m über N.N. Abweichungen um +/- 25 cm sind zulässig. Kellergeschosse sind nicht zulässig. Die Gründungsohle (Unterkannte Fundament) der baulichen Anlagen darf nicht tiefer als 1,40m unter der vorhandenen Geländeoberfläche liegen.

Füllschema der Nutzungsschablone

1	-
3	4
5	6
Örtliche Bauvorschriften	
7	

1 Art der baulichen Nutzung
3 maximal zulässige Grundfläche (GR) in m²
4 maximal zulässige Geschosfläche (GF) in m²
5 maximal zulässige Wandhöhe (WH) in m, gemessen ab der geplanten Erdgeschossfußbodenebene (EFH = Fertigfußboden)
6 Bauweise (a = abweichende Bauweise, E = nur Einzelhäuser zulässig)
7 Dachform / Dachneigung (SD = Satteldach, ZD = Zeltdach)

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 BauGB und §§ 22-23 BauNVO)

- 3.1. Baugrenze**
Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich gem. § 23 Abs. 1 BauNVO durch die Baugrenzen im Lageplan.
- 3.2. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen**
Zulässig sind: Garagen, offene Garagen (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO
Garagen und offene Garagen (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig, wenn die Zufahrt nicht länger als 5,00m ist.
- 3.3. Bauweise**
Es ist abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser (E) zulässig.
Innerhalb der für Nebenanlagen und Garagen festgesetzten Flächen ist eine Grenzbebauung bis zu einer Wandhöhe von 3,00m gemessen ab der geplanten Erdgeschossfußbodenebene (EFH = Fertigfußboden) - zulässig.
- 3.4. Stellung baulicher Anlagen (Fristrichtung)**
Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich durch die parallele Anordnung des Hauptbaukörpers zur festgesetzten Fristrichtung.

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

- 4.1. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden
In allen Baugebieten sind je Gebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

5. VERKEHRSLÄCHEN (Aufteilung der Verkehrsfläche ist unveränderlich)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 5.1. Strassenverkehrsfläche**
- 5.2. Strassenbegrenzungslinie**
- 5.3. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich mit Angabe der geplanten Straßenhöhe in m über N.N.
- 5.4. Öffentliche Parkplätze**
- 5.5. Gehweg**
- 5.6. Verkehrsgrün als Bestandteil der Verkehrsanlage**
- 5.7. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt / Zufahrtsweg**

6. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABFALLEBESITZUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- 6.1. Flächen für Versorgungsanlagen
- 7. GRÜNFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 7.1. Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung:
 - Parkanlage
 - Extensivwiese
 - Spielwiese (ohne Geräte)

8. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- 8.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - K1** Extensive Wiese mit Baum- und Strauchpflanzung
 - K2** Ergänzung der Feldhecken
- 8.2. Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen zu Wohn- und Verkehrsflächen

Eingriff	Kompensationsmaßnahme	Dem Eingriff zuzuordnende Prozent von der Kompensationsmaßnahmefläche
WA 1 u. WA 2	K 1 u. K 2	85 %
Straße	K 1 u. K 2	15 %
- 8.3. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebiet - PFG)
 - PFG 1 - Pflanzgebiet**
Auf den mit PFG 1 bezeichneten und festgesetzten Flächen sind Sträucher entsprechend der Artenangabe der Pflanzenliste Nr. 1 zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 - PFG 2 - Pflanzgebiet**
Auf den mit PFG 2 bezeichneten und festgesetzten Flächen sind Bäume und Sträucher entsprechend der Artenangabe der Pflanzenliste Nr. 2 zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 8.4. Anpflanzen von Bäumen ohne festen Standort (Pflanzgebiet)
 - Auf den privaten Grundstücksflächen ist pro 400m² Grundstücksfläche ein großkröniger Laubbäum (SHJ 16 - 20cm) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind Arten der Pflanzenliste zu verwenden. Vorhandene Laubbäume mit entsprechender Pflanzenqualität sind auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen.
- 8.5. Erhaltung von Bäumen (Pflanzbindung)

9. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 9.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 9.2. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Versorgungsträgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 9.3. Herstellung der Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Randbefestigungen mit Hinterbänken, Belagssohle infolge der Herstellung der Verkehrsflächen sowie Straßenbeleuchtungsanlagen, Beleuchtungskörper und das Verlegen der Anschlusskabel für die Straßenbeleuchtung sind vom Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.
- 9.4. Schutz vor Luftverunreinigungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
Das Verbrennen von Kohle ist nicht zulässig.
Trockenes Holz, zugelassene Pellets oder Holzwerkstoffe dürfen nur in zertifizierten Feuerstätten mit einem Wirkungsgrad von mindestens 80% verbrannt werden.

10. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 10.1. Grenze des von einer Bebauung frei zu haltenden Waldbestandes (§ 1 LWaldG)

11. HINWEISE (keine Festsetzungen)

- 11.1. Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
- 11.2. Geplante Grundstücksgrenze
- 11.3. Höhenlinie mit Höhenangabe über N.N.
- 11.4. Vorhandene Betriebs- und Wohngebäude mit Hausnummer
- 11.5. Böschungen für den Straßenkörper
- 11.6. Bodenschutz
Wird bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigtes Erdmaterial angetroffen, so ist dieses entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerfen bzw. zu entsorgen.
- 11.7. Gewässerschutz
Auf Flächen, deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet werden, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen.
Mit Rücksicht auf die Minimierung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser sollten unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Titan, Blei) bei richtigen Dachdeckungen, Verankerungen, Dachrinnen oder Fallrohren vermieden werden. Diese Materialien erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Alternativmaterialien sind Aluminium, beschichtetes Zink und Kunststoffe.
Für jedes Neubauvorhaben ist den Bauvorlagen ein Gründungsgutachten beizufügen.
- 11.8. Beweissicherungsverfahren und Gründungsgutachten
Vor den Erschließungsarbeiten sind Beweissicherungsverfahren für die Flurstücke Nr. 3612, 3613, 3620, 3621 und 3630 durchzuführen. Vor jedem Neubauvorhaben sind ebenfalls Beweissicherungsverfahren durchzuführen.

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

- 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
 - 1.1. Dach / Dachaufbauten / Dacheinschnitte / Dacheindeckung
Die Dachformen und -neigungen der Hauptbaukörper sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen festzusetzen. Das Dach ist als symmetrisches Dach mit beidseitig gleicher Dachneigung herzustellen.
Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte und Quergiebel dürfen in ihrer Gesamtlänge 40 % der zugehörenden Traufbreite nicht überschreiten. Von Orngängen, Kaminen und Gärten ist ein Abstand von mindestens 1,50m mit der Außenkante, vom First des Hauptsdaches ist mindestens 1,00m einzuhalten. Die 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.
Dachterrassen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind nicht zulässig.
Der Flachdachanteil des Hauptbaukörpers darf maximal 20 % der Gebäudegrundrissfläche betragen. Flachdächer aller baulichen Anlagen sind trocken zu begrünen (mindestens 8cm Substratschicht). Hier von ausgenommen sind Dachterrassen und technische Dachaufbauten.

- 1.2. Gestaltung von Garagen und hochbaulichen Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO
Innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sind nur Garagen oder offene Garagen (Carports - deren Größe der unveranschlagbaren Öffnung mindestens die Hälfte der Gesamtfläche der Umfassungswände betrage) sowie Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO mit begrüntem Flachdach zulässig.
- 1.3. Fassadengestaltung
Für die Fassadengestaltung sind grelle Farbtöne unzulässig.
- 2. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Einfriedungen und Milttonnenstandplätze sind als lebende Hecke mit einer Höhe bis zu 1,00 m und mit 50 cm Abstand - im Bereich der Windschneise mit einem Abstand von 1,00 m - von öffentlichen Verkehrsanlagen auszubilden. In den Hecken sind bis zu 1,00 m Höhe Spann- und Maschendraht zulässig. Gemeinsame Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen dürfen nicht durch Zaune oder Einfriedungen getrennt werden.
- 3. Höhenlage der Grundstücke (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)
Der natürliche Geländeverlauf ist soweit wie möglich zu erhalten. Eine Veränderung des Geländeverlaufs ist nur zur Angliederung von Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie von Terrassen und nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Stützmauern sind nicht zulässig.

D. ANLAGEN

Pflanzenliste
Für die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind die folgenden Arten zu verwenden (Nummerierung gem. Merkblatt 4/99 des Fachdienstes Naturschutz):

Pflanzenliste Nr. 1 zum Pflanzgebiet PFG 1 (Sträucher mit niedriger bzw. mittlerer Wuchshöhe):

Sträucher	Hatrigel	24
Cornus sanguineum	Liguster	40
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	30
Prunus spinosa	Schlehoborn	29
Rosa canina	Heckenrose	31
Salix purpurea	Purpurweide	22
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	32
Viburnum lantana	wolliger Schneeball	33
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball	34

Pflanzenliste Nr. 2 zum Pflanzgebiet PFG 2:

Sträucher	Hatrigel	24
Cornus sanguineum	Liguster	40
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	30
Prunus spinosa	Schlehoborn	29
Rosa canina	Heckenrose	31
Salix purpurea	Purpurweide	22
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	32
Viburnum lantana	wolliger Schneeball	33
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball	34

Bäume in Grünflächen:

Sträucher	Feldahorn	13
Acer campestre	Spitzahorn	9
Acer platanoides	Bergahorn	10
Acer pseudoplatanus	Schwarzleiche	11
Alnus incana	Grauleiche	8
Fraxinus excelsior	Esche	15
Malus communis	Wildpfefel	6
Prunus avium	Wildkirsche	10
Prunus padus	Traubenkirsche	14
Prunus cerasinera	Wildebeere	16
Quercus robur	Stieleiche	1
Quercus petraea	Traubeneiche	2
Salix caprea	Weide	20
Tilia cordata	Winterlinde	5

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss am 26.11.2007
 - 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB und der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 28.11.2007
 - 3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 06.12.2007 bis 20.12.2007
 - 4. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbefehl durch den Technischen Ausschuss am 24.02.2010
 - 5. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 27.02.2010
 - 6. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 11.02.2010 / 24.02.2010 gem. § 3 (2) BauGB vom 08.03.2010 bis 08.04.2010
 - 7. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB am
- Ravensburg, (BÜRGERMEISTERIN)

Die Genehmigung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB wurde vom Regierungspräsidium Tübingen mit Verfügung vom, Aktenzeichen erteilt.

Tübingen,

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ravensburg, (OBERBÜRGERMEISTER)

Örtliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am

Ravensburg, (AMTSLEITER SPA)

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

Ravensburg, (SPA)

Stadt Ravensburg

LAGEPLANBEZEICHNUNG: **M 1 : 500**

BEBAUUNGSPLAN

"ABRUNDUNG SCHORNREUTE"

Planfassung vom 11.02.2010 / 24.02.2010 / 09.06.2011

PLANVERFASSER	BAUDEZERNAT	STADTPLANUNGSAMT
Storch	Utz	Klink

Reg.Nr.
Fertigung