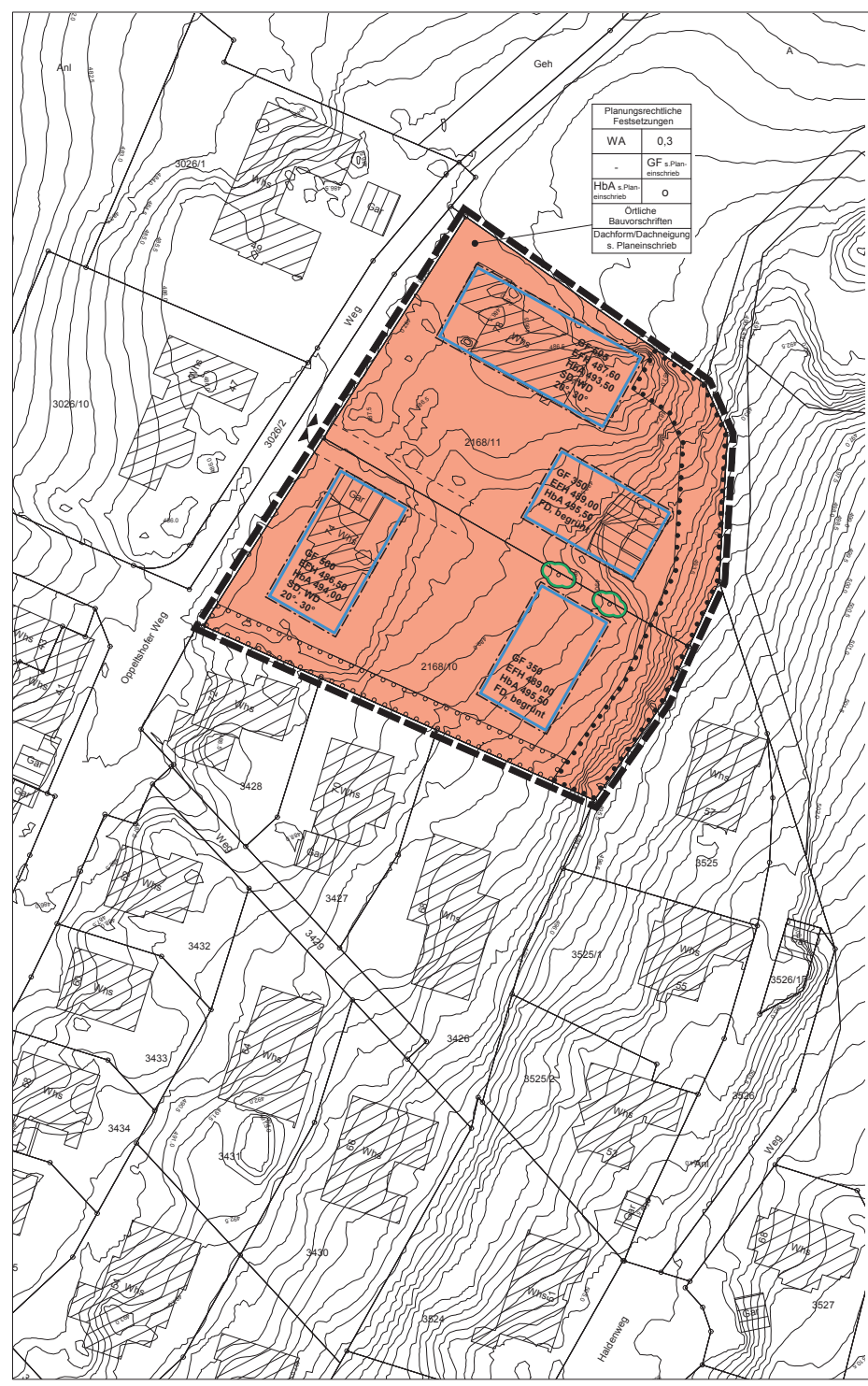




TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
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) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
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 Geschosfläche in m²
- Bei der Berechnung der Geschosfläche 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. 4 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.
- 1**
- 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 Pflanzenempfehlungen.
- 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 (StU 16 - 18 cm) / Obstbaum (StU 12 - 14 cm) gemäß anliegenden Pflanzenempfehlungen zu pflanzen.
- Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 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 Pflanzenempfehlungen.
- 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)
- 1**
- 7.2. Herstellung der Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- Randeneinfassungen mit Hinterbeton, Betonsockel infolge der Herstellung der Verkehrsflächen sowie Straßenbeleuchtungsmasten, Beleuchtungskörper und das Verlegen der Anschlusskabel für die Straßenbeleuchtung sind vom Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.
- 1**
- 7.3. Schutz vor Luftverunreinigungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
- Das Verbrennen von Kohle ist nicht zulässig.
- EFH 489,00***
- 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)

- | Planungsrechtliche Festsetzungen | 1 | 2 |
|----------------------------------|---|---|
| 1 | 2 | |
| 2 | 3 | 4 |
| 3 | 4 | 5 |
| 4 | 5 | 6 |
1. Füllschema der Nutzungsschablone
- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 maximal zulässige Grundflächenzahl
- 4 maximal zulässige Geschosfläche
- 5 max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen (HbA)
- 6 Bauweise (o = offene Bauweise)
2. Gewässerschutz
- Mit Rücksicht auf die Minimierung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser sollten unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) bei flächigen Dachdeckungen, Verankerungen, Dachrinnen oder Fallrinnen vermieden werden. Diese Materialien erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Gewässerschonende Alternativmaterialien sind Aluminium, beschichtetes Zink und Kunststoffe.
3. Bodenschutz
- Wird bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigtes Erdmaterial angetroffen, so ist dieses entsprechend den stoff- 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 anzustreben. 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. Hinweise zum Artenschutz (Amphibien)
- In der Zeit vom 1. Juni bis 1. Juli sollen keine großen Erdbewegungen durchgeführt werden.
- Der Mauerenschutz bei erdberührenden Bauteilen soll nicht nach oben offen sein oder engmaschig abgedeckt werden. Lichtschächte sollen engmaschig abgedeckt werden.

6. Schutz vor Luftverunreinigungen
- Trockenes Holz, zugelassene Pellets oder Holzwerkstoffe dürfen nur in Feuerstätten verbrannt werden, die den Bestimmungen der jeweils geltenden Kleinfeuerungsanlagenverordnung entsprechen.
7. Energieeinsparung
- Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das EEWärmeG des Bundes beim Neubau vorgegeben. Über gesetzliche Anforderungen hinausgehende Energieeinsparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.
8. Mögliche Grundstückszufahrt

C. ZEICHENERKLÄRUNG DER PLANGRUNDLAGE

- 1**
1. Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücknummer
- 1**
2. Höhenlinie mit Höhenangabe in m über N.N.
- 1**
3. Vorhandene Neben- und Hauptgebäude mit Hausnummer
- 436,23 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 Obergängen, 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 Dachdeckung sind nur unglasierte Dachziegel / Dachsteine in roten, braunen und anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Für Dachaufbauten und zur Solarenergienutzung sind andere Arten der Dachdeckung zulässig.
- 1.2. Gestaltung von Garagen und hochbaulichen Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO
- Freistehende Garagen oder 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. 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 1m hoch auszubilden. Darin sind Spann- oder Maschendraht an Holzpfehlen, 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**
- 1**
- Füllschema der Nutzungsschablone
- 1 Dachform und Dachneigung (SD = Satteldach, WD=Walmdach, FD = Flachdach)

E. ANLAGEN

- Pflanzenempfehlungen für Gehölzanzpflanzungen**
- 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 Blüh- und Fruchtaspekten**
- | | |
|--------------------------------|---------------------|
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Hartnagel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Eucornus europaeus | Pflaumenhölchen |
| Ligustrum vulgare 'Atrovirens' | Liquier, immergrün |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rosa glauca | Hechtrose |
| Rosa rubiginosa | Zaun-Rose |
| Rosa voлагica | Blau-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 | Robuche |
| Juglans regia | Walnuss |
| Malus domestica | Apfel, Hochstamm, regionaltypische Sorten |
| Prunus avium | Südkirsche |
| Prunus cerasifera L.S. | Zierpflaume |
| Prunus sargentii L.S. | Zierkirsche |
| Pyrus communis | Birne, Hochstamm, regionaltypische Sorten |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Sorbus torminalis | Elsbere |

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 Auslegungsbefehl durch den Technischen Ausschuss | am | 13.04.2011 |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung | am | 16.04.2011 |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 08.03.2011 gem. § 3 (2) BauGB | vom | 26.04.2011 bis 26.05.2011 |
| 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 überein.

Ravensburg, (SPA)

Stadt Ravensburg

LAGEPLANBEZEICHNUNG:

BEBAUUNGSPLAN M 1:500

"Haldenweg / Erlen - 1. Änderung"

Planfassung vom 08.03.2011 / 15.08.2011

PLANVERFASSER BAUDEZERNAT STADTPLANUNGSAMT

0 m 10 m 20 m

Reg.Nr.

KÖNIG ARCHITEKTUR

Georgstraße 24
88212 Ravensburg
Tel. 0751 3591767

Freie Architekten
Dipl.-Ing. (FH)

Mail:Koenig@architektur.de
www.Koenig@architektur.de