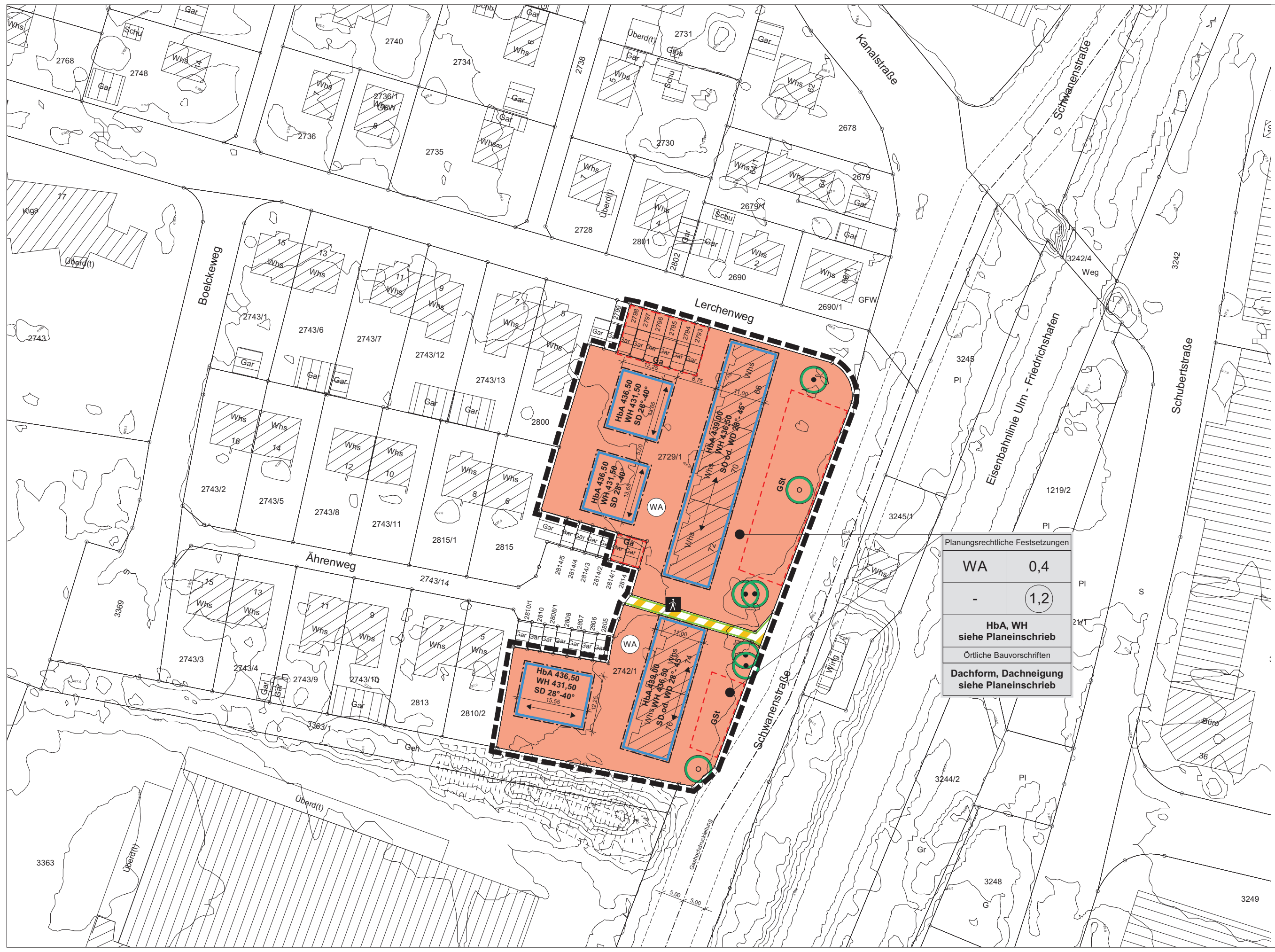

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

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
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmesweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen

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 §§ 16 - 21 BauNVO)

0,4* (*Zahlenwert nur Beispiel) — 2.1. Höchstzulässige Grundflächenzahl

1,2* (*Zahlenwert nur Beispiel) — 2.2. Höchstzulässige Geschoßflächenzahl

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

HbA 435,00* (*Zahlenwert nur Beispiel) — 2.3. Höhe baulicher Anlagen

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

WH 431,50* (*Zahlenwert nur Beispiel) — 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 zulässige 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 im Lageplan.

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

Ga / GSt — 3.2. Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze

Ga : Zulässig sind Garagen
GSt: Zulässig sind Gemeinschaftsstellplätze

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

3.3. Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung)

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich durch die parallele Anordnung des Hauptbaukörpers zur festgesetzten Firstrichtung.

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

4.1. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

4.2. Strassenbegrenzungslinie

5. 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)

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 großkroniger Laubbaum (StU 16 - 18 cm) / Obstbaum (StU 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 flach geneigte Dächer aller baulichen Anlagen mit einer Dachneigung bis zu 10° sind mit einer Substratschicht von mindestens 10cm 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.

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 Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
-	4
5	

1 Art der baulichen Nutzung
2 maximal zulässige Grundflächenzahl
4 maximal zulässige Geschoßflächenzahl
5 max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen (HbA) und max. zulässige Wandhöhe (WH)

2. Gewässerschutz

Mit Rücksicht auf die Minimierung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser sollten unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) bei flächigen Dachdeckungen, Verwahrungen, Dachrinnen oder Fallrohren vermieden werden. Diese Materialien erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Gewässerschonendere Altenativmaterialien 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 1m Höhe zulässig. Bei Lagerung von länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung anzusäen. DIN 18915 ist anzuwenden.

4. Freiräumen der Baufelder außerhalb der Brutzeit von Vögeln

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

Vor Beginn von Baumaßnahmen sind Beweissicherungsverfahren für alle angrenzenden Gebäude durchzuführen. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen werden empfohlen.

C. ZEICHENERKLÄRUNG DER PLANGRUNDLAGE

1. Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
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
6. Gashochdruckleitung mit Schutzstreifen

Im Schutzstreifenbereich dürfen keine Gebäude oder bauliche Anlagen errichtet werden. Dachvorsprünge oder sonstige Anbauten dürfen nicht in den Schutzstreifenbereich hineinragen. Das Lagern von schwer transportierbaren Materialien und Silagen im Schutzstreifenbereich ist unzulässig.

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 Planeinschrieb festgesetzt. Das Dach ist als symmetrisches Dach mit beiseitig gleicher Dachneigung herzustellen.

Dachflächenfenster, Dacheinschnitte und Dachaufbauten (z. B. Dachgauben, Quergiebel, Zwerchgiebel) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Von Ortgängen, 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, offene Garagen sowie Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO soweit Gebäude, sind nur mit begrüntem Flachdach zulässig. Hochbauliche Nebenanlagen - außer Garagen - sind auf jedem Baugrundstück insgesamt nur bis zu einem Rauminhalt von 40m³ 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 nur als einheimische Laubhecke bis zu 1,20m Höhe zulässig. In den Hecken ist ein Drahtzaun zulässig, 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 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)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungs- u. Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss	am	13.04.2011
2. Bekanntmachung des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am	16.04.2011
3. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	am	16.04.2011
4. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 23.03.2011 gem. § 3 (2) BauGB	vom bis	26.04.2011 26.05.2011
5.Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB	am	....

Ravensburg, ... (BÜRGERMEISTERIN)

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungbeschluss 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:

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

"SCHWANENSTRASSE / LERCHENWEG / ÄHRENWEG"

KÖNIG Architektur
Georgstraße 24
88212 Ravensburg
Tel. 0751 3591767
Angelika König
Freie Architektin
Dipl. Ing. (FH)
Mail@KoenigArchitektur.de
www.KoenigArchitektur.de

M 1 : 500

0 m 10 m 20 m

Planfassung v. 23.03.2011 / 04.08.2011

PLANVERFASSER BAUDEZERNAT STADTPLANUNGSAMT

Reg.Nr.