



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. 132), 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. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GBl. S. 793, 962)

Die der Planung zugrunde 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:

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 (WA) (§ 4 BauNVO) Zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis 5 Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienende Läden. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind außerdem der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis 4 können Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 16 ABS. 2 BAUNVO)	
0,4 (0,8)	2.1 Maß der baulichen Nutzung höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
WH 440,5 m ²	2.2 Wandhöhe Die Wandhöhe in Metern über NN ist der ermittelte Wert des Schnittpunkts der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Eine Überschreitung der Wandhöhen ist durch Dachaufbauten nach Nr. B 1.3 sowie durch Balkon- und Terrassengeländer zulässig.
3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)	
	3.1 Baugrenze (§ 23 (1) BauNVO)

	3.2 Einzelhaus / Doppelhaus (§ 22 (2) BauNVO)
	3.4 Stellung der Baukörper (Hauptfächrichtung) Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich durch die parallele Anordnung des Hauptbaukörpers zur festgesetzten Firstrichtung.
4. GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)	
	4.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen/ Carports/ Stellplätze/ Nebenanlagen Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß Eintragung im Lageplan Garagen (Ga), Carports (Cp), nach § 12 BauNVO, sowie Stellplätze (St) und Nebenanlagen (Na) nach § 14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO sind nur bis zu einer Höhe von 3,0 Metern zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, in einem Abstand von 4,5m von den Rändern der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung unzulässig. Eine Abweichung ist zulässig, wenn durch Planzeichen eine andere Regelung getroffen wird. Im Allgemeinen Wohngebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den hierfür festgesetzten Flächen Stellplätze und deren Zufahrten zulässig, soweit sie mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt sind. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind im allgemeinen Wohngebiet Nebenanlagen pro Baugrundstück nur bis zu einer Gesamtfläche von 15 m ² zulässig.
5. ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)	
2 WO	5.1 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden * Eintrag nur Beispiel
6. VERKEHRSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)	
	6.1 Straßenverkehrsfläche
	6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

7. PASSIVER SCHALLSCHUTZ (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB)										
	7.1 Schallschutz von Außenbauteilen Entlang den festgesetzten Linien ist für Gebäude mit Aufenthaltsräumen entsprechend der DIN 4109 für den festgestellten Schalldämmgrad II das Schalldämmmaß der Außenbauteile nachzuweisen und zwar für Gebäude mit folgenden Raumartern: a) Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Berberbergungslägen, u. a.: erf. R.W, res 30 dB (entspr. Schallschutzfenster Klasse II nach DIN 2719) b) Büroräume u. a.: erf. R.W, res 30 dB (entspr. Schallschutzfenster Klasse II nach DIN 2719)									
8. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB)										
	8.1 Flächen für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Elektrizität									
9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)										
	9.1 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Zweckbestimmung: extensive Wiese mit Gehölzpflanzungen									
10. LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 18A BAUGB)										
	10.1 Fläche für die Landwirtschaft									
11. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)										
	11.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 11.2 K1 - Extensivierung einer Wiesenfläche-Pflanzmaßnahmen Gemäß Eintragung im Lageplan ist die Fläche als Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Auf der Fläche sind heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Als Empfehlung für die Pflanzenarten wird auf die Pflanzenliste, Anlage 1, verwiesen (§ 9 (1) Nr. 20a BauGB). 11.3 Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen zu Wohn- u. Verkehrsflächen									
<table border="1"><tr><th>Eingriff</th><th>Kompensationsmaßnahme</th><th>Dem Eingriff zuzuordnende Prozent von der Kompensationsmaßnahmenfläche</th></tr><tr><td>WA 1 - 4</td><td>K1, K2</td><td>78 %</td></tr><tr><td>Straße und Weg</td><td>K1, K2</td><td>22 %</td></tr></table>	Eingriff	Kompensationsmaßnahme	Dem Eingriff zuzuordnende Prozent von der Kompensationsmaßnahmenfläche	WA 1 - 4	K1, K2	78 %	Straße und Weg	K1, K2	22 %	
Eingriff	Kompensationsmaßnahme	Dem Eingriff zuzuordnende Prozent von der Kompensationsmaßnahmenfläche								
WA 1 - 4	K1, K2	78 %								
Straße und Weg	K1, K2	22 %								
12. GEH-, FAHR UND LEITUNGSRECHT (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)										
	Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche Gemäß Eintragung im Lageplan sind die Flächen mit einem Geh (G)-, Fahr (F)- und Leitungsrecht (L) zu Gunsten der hinter liegenden Grundstücke zu belasten.									
13. SCHUTZ VOR LUFTVERUNREINIGUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 23 BAUGB)										
	13.1 Das Verbrennen von Kohle ist nicht zulässig. 13.2 Spritzschutzstreifen § 9 (1) 23a BauGB Das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln im Sprühnebelverfahren ist nicht zulässig.									
14. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND ANPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)										
	14.1 Pflanzgebot von Bäumen mit festen Standort in der Ausgleichsfläche Gemäß Eintragung im Lageplan sind einheimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm, gemessen in 1 Meter Höhe, zu pflanzen. Abweichungen um bis zu 2,5 m vom festgesetzten Standort sind zulässig; hierbei darf der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie 1,5 m nicht unterschreiten. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Als Empfehlung für die Pflanzenarten wird auf die Pflanzenliste, Anlage 1, verwiesen. 14.2 Pflanzgebot von Bäumen ohne festen Standort Im Allgemeinen Wohngebiet ist je 500 m ² Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbäum mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm, gemessen in 1m Höhe, zu pflanzen. Vorhandene Laubgehölze mit entsprechender Pflanzqualität sind auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Als Empfehlung für die Pflanzenarten wird auf die Pflanzenliste, Anlage 1, verwiesen. 14.3 Pflanzgebot von Sträuchern gemäß Pflanzenliste für Ausgleichsflächen									
15. GELÄNDEANPASSUNG AN VERKEHRSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 26 BAUGB)										
	15.1 Zur Herstellung des Straßenbaukörpers sind in den an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung angrenzenden privaten Grundstücksflächen unterirdische Stützwerke entlang der Grundstücksgrenze in einem Streifen mit einer Tiefe von 0,5 m zu dulden.									
16. SONSTIGE PLANZEICHEN										
	16.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB									
	16.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB									
17. HINWEISE (KEINE FESTSETZUNGEN)										
	17.1 Luftreinhaltung Trockenes Holz, zugelassene Pellets oder Holzwerkstoffe dürfen nur in Feuerstätten verbrannt werden, die den Bestimmungen der jeweils geltenden Kleinfeuerungsanlagenverordnung entsprechen. 17.2 Minderung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser Dachinstallationen wie Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser und sollten deshalb vermieden werden. Es sollten daher Materialien wie Aluminium, beschichtetes Zink oder Kunststoff verwendet werden. 17.3 Minderung der Lichtmissionen Es wird empfohlen, für die Straßenbeleuchtung insektenfreundliche Lampen und Leuchtmittel zu verwenden. Die Lampenstrahler sollten mit einem im Gehäuse liegenden Lichtkörper nach unten strahlen und die Leuchtkörper sollten vollständig dicht eingekoppelt sein. Flachig angestrahlte Wände sollten vermieden werden. 17.4 Aufstellflächen für Müllsammelbehälter Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Fläche markiert, auf denen am Entleerungstag die Müllsammelbehälter der Hinterleger für die Entleerung durch die Versorgungsunternehmen bereitgestellt werden können.									

17.5 Duldung von Anlagen für die Straßenbeleuchtung Das Anbringen von Anlagen für die Straßenbeleuchtung auf den privaten Grundstücksflächen ist von den Grundstückseigentümern zu dulden.																
	17.6 Höhenlage der Erschließungsflächen Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche ist in m. ü. N.N. dargestellt.															
17.7 Energieeinsparung Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das EEWärmeG des Bundes beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energieeinsparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.																
17.8 Archäologische Denkmalpflege Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, (Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DStGH wird verwiesen.																
17.9 Füllschema Nutzungsschablone Planungsrechtliche Festsetzungen																
<table border="1"><tr><th>Planungsrechtliche Festsetzung</th><th>1</th><th>2</th></tr><tr><td>1</td><td>2</td><td></td></tr><tr><td>3</td><td>4</td><td></td></tr><tr><td>6</td><td>7</td><td></td></tr><tr><td>7</td><td>8</td><td></td></tr></table>	Planungsrechtliche Festsetzung	1	2	1	2		3	4		6	7		7	8		
Planungsrechtliche Festsetzung	1	2														
1	2															
3	4															
6	7															
7	8															
B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO BW)																
1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 74 (1) LBO BW)																
1.1 Dachform und Dachneigung in Grad (§ 74 (1) 1 LBO) Die Dachformen und Dachneigungen der Hauptdächer von Hauptbaukörpern sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplans festgesetzt. Ein Flachdachanteil von maximal 20% der Gebäudefläche ist zulässig. 1.2 Dachbegrünung und Dachterrassen (§ 74 (1) 1 LBO) Flachdächer sind mit einer Substratschicht von mind. 10 cm zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Dachterrassen und erforderliche Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen. 1.3 Dachaufbauten (§ 74 (1) 1 LBO) Bei Dachaufbauten (z.B. Gauben, Quergiebel usw.) sind folgende Beschränkungen einzuhalten: • Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf 40 % der Traufhöhe nicht überschreiten • Je Dachfläche ist nur eine Form von Dachaufbauten zulässig • Vom First ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten • Vom Ortsgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten • Von der Kehle oder dem Grat ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten 1.4 Fassadengestaltung (§ 74 (1) 1 LBO) Für die Fassadengestaltung sind glänzende Materialien und grelle Farben sowie verspiegelte Glasflächen unzulässig. 1.5 Einfriedung (§ 74 (1) 1 LBO) Einfriednungen zur Straßenverkehrsfläche und zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind nur bis 1,2 m Höhe zulässig. 1.6 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen (§ 74 (1) 3 LBO) Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.																
2. HINWEISE (KEINE FESTSETZUNGEN)																
2.1 Ordnungswidrigkeiten Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 Abs. 2 und 3 LBO behandelt. 2.2 Füllschema der Nutzungsschablone Örtliche Bauvorschriften 1 Dachform / Dachneigung (SD = Satteldach) 2.3 Auf den privaten Grundstücksflächen sind befestigte Flächen (Zufahrten, Wege etc.) mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.																
PLANUNTERLAGE																
	1 Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer															
	2 Haupt- und Nebengebäude, Bestand															
	5 Höhenlinie mit Höhenangabe in Meter über N.N.															
	6 Grundstücksparzellierung mit Nummer (Planungsvorschlag)															
	7 Bestandsbaum															
ANLAGEN																
	1 Pflanzenliste Bei den Pflanzmaßnahmen der festgesetzten Pflanzgebote wird empfohlen, folgende Pflanzenarten zu verwenden: Bäume und Hecken in Baugrundstücken bzw. auf privaten Grünflächen (WA 1 bis WA 4), Pflanzgröße 3x verpflanzt m.B., Stü 18/20 Mittelkronige Bäume: Acer campestre 'Elsrijk' Feldahorn Sorte 'Elsrijk' Sorbus aria Mehlbeere Großkronige Bäume: Acer pseudoplatanus Bergahorn Prunus avium Vogelkirsche Laubhecken: Carpinus Betulus Hainbuche Ligustrum vulgare Liguster Bäume und Hecken in Baugrundstücken in öffentlichen Grünflächen bzw. Ausgleichsflächen Sträucher in der Ausgleichsfläche (Pflanzgröße 3x verpflanzt o.B., 125/150): Ligustrum vulgare Liguster Lonicera xylosteum Heckenkirsche Prunus spinosa Schlehodorn Rosa canina Heckenrose Rhamnus frangula Faulbaum Sambucus nigra Schwarzer Holunder Viburnum lantana wolliger Schneeball Viburnum opulus gemeiner Schneeball Bäume in der Ausgleichsfläche (Pflanzgröße 3x verpflanzt m.B., Stü 18/20): Acer campestre Feldahorn Acer platanoides Spitzahorn Acer pseudoplatanus Bergahorn Malus communis Wildapfel Prunus avium Wildkirsche Quercus robur Stieleiche Quercus petraea Traubeneiche															

2 Externe Kompensationsmaßnahme Kohlenberg

Lageplan:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss	am 14.07.2010
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am 17.07.2010
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am 17.07.2010
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 28.07.2010 bis 13.08.2010
5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am
7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom	gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom
8. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO	am

Ravensburg, den (BÜRGERMEISTERIN)

AUSFERTIGUNG

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

Ravensburg, den (OBERBÜRGERMEISTER)

9. Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes

Ravensburg, den (AMTSLEITER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den (SPA)

ÜBERSICHTSPLAN:

Stadt Ravensburg

LAGEPLANBEZEICHNUNG: M 1:500

Bebauungsplan „St.-Georg-Strasse“

PLANFASSUNG VOM: 13.01.2012

PLANVERFASSER: Färber BAUDEZERNAT: Utz STADTPLANUNGSAMT: Klink REG. NR.: FERTIGUNG /