



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung 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. 468)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) 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. 898), 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

##### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Betriebswirtschafts
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

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 BauGB und § 14-21 BauNVO

**0,4\*** 2.1. Zulässige Grundflächenzahl

**0,8** 2.2. Zulässige Geschossflächenzahl

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

**HbA 4,50m** 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 Verlängerung der seitlichen Außenkanten des Hauptbaukörpers bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche.

**WH 6,00m** 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 Verlängerung der seitlichen Außenkanten des Hauptbaukörpers bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche. Als Messpunkt der Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Wand mit der Dach- oder der oberen Abschlus 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 im Lageplan.

**3.2. Bauweise**

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

**3.3. Stellung baulicher Anlagen (Frischtichtung)**

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

##### 4. ZAHL DER WOHNUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

**max. 1 Whg. / 200qm**

4.1. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden je angefangene 200qm Grundstücksfläche

##### 5. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND IHRE ZUFahrTEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

**5.1. Flächen für Garagen**

Entlang der Springentstraße und der Teufinger 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. VERKEHRSLÄCHEN

(Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverständlich)

§ 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. 25 BauGB

**7.1. Anpflanzen von Bäumen ohne festen Standort (Pflanzgebiet)**

Auf den Grundstücksflächen ist pro 400m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum (Stk 16 - 18 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Laubbäume entsprechender Pflanzqualität sind auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen.

**7.2. Regenwasserrückhaltung**

Flachdächer und fach 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 wasserundurchlässigen 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 Versorgungsträger.

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

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

Randbefassungen mit Hinterbeton, Betonsockel infolge der Herstellung der Verkehrsflächen sowie Straßenbeleuchtungsanlagen, 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 festgesetzten Schalpegelbereich II das Schalldämmmaß der Außenbauteile nachzuweisen und zwar für Gebäude mit folgenden Raumarten:

a) Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien; erf. R<sub>w</sub> = 35 dB (entspricht Schallschutzfenster Klasse III nach DIN 2719)

b) Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Berberghausstätten, Übernachtungsräumen u. a.; erf. R<sub>w</sub> = 30 dB (entspricht Schallschutzfenster Klasse II nach DIN 2719)

c) Büroräume u. a.; erf. R<sub>w</sub> = 30 dB (entspricht Schallschutzfenster Klasse II nach DIN 2719)

#### 9. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

**9.1. Verdörter Gewässerlauf** (Gewässer II. Ordnung)

#### B. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE (keine Festsetzungen)

**1. Gewässerschutz**

Mit Rücksicht auf die Minimierung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser sollen unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Zinn, Blei) bei flächigen Dachdeckungen, Verankerungen, Dachrinnen oder Fallrinnen vermieden werden. Diese Materialien erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Gewässerschonendere Alternativmaterialien sind Aluminium, beschichtetes Zink und Kunststoffe.

**2. 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 wiederverwenden. Die Lagerung des Oberbodens in Mieten ist bis zu 1m Höhe zulässig. Bei Lagerung von länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung anzusetzen. DIN 19915 ist anzuwenden.

**3. Freiraumen der Baufelder außerhalb der Bruttozweit von Vögeln**

Die Baufelder sind zum Schutz brütender Vögel nur in der Zeit von 1. Oktober bis 28. Februar freizuräumen.

**4. Schutz vor Luftverunreinigungen**

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

**5. Energieeinsparung**

Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das EEWaMG des Bundes beim Neubau vorgegeben. Über gesetzliche Anforderungen hinausgehende Energieeinsparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.

**6. Baugrunduntersuchung und Bewässerungsverfahren**

Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Bewässerungsverfahren durchzuführen.

1	2
-	4
5	6
	7

**7. Füllschema der Nutzungschablonen**

1 Art der baulichen Nutzung  
2 maximale zulässige Grundflächenzahl  
4 maximale zulässige Geschossflächenzahl  
5 max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen (HbA) und max. zulässige Wandhöhe (WH)  
6 Bauweise (a = abweichende Bauweise) und maximal zulässige Gebäudelänge  
7 Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen je 200qm Grundstücksfläche

#### 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.**

#### D. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg

**1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

1.1. Dach / Dachaufbauten / Dachschrägle / Dachdeckung

Die Dachformen und -neigungen der Hauptbaukörper sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungschablonen festzusetzen. Das Dach ist als symmetrisches Dach mit beidseitig gleicher Dachneigung herzustellen.

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

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

Der Fachdachanteil des Hauptbaukörpers darf maximal 20% der Gebäudegrundrissfläche betragen. Flachdächer aller baulichen Anlagen sind externiv zu begrünen (mindestens 10cm Substratschicht). Hieron ausgenommen sind technische Aufbauten und Dachterrassen. Unterirdische Teile baulicher Anlagen sind mit mindestens 30cm Strohdeckung 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 Farbtöne 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.

Örtliche Bauvorschriften	Füllschema der Nutzungschablonen
1	1 Dachform und Dachneigung (SD = Satteldach, WD=Waldach, ZD=Zeltfach)



#### 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. Bildung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbuch durch den Technischen Ausschuss	am 11.05.2011
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am 14.05.2011
7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 28.04.2011 gem. § 3 (2) BauGB	vom 23.05.2011 bis 29.06.2011
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)

Ravensburg, ..... (AMTSLEITER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, ..... (SPA)

**Stadt Ravensburg**

LAGEPLANBEZEICHNUNG: **M 1 : 500**

**BEBAUUNGSPLAN**

**"SCHNITZWERWEG / KONRAD-WIRT-WEG"**

Planfassung vom 28.04.2011

PLANVERFASSER BAUZEERNAT STADTPLANUNGSAMT

0 m 10 m 20 m

Reg.Nr. \_\_\_\_\_