



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. Sollten im Bebauungsplan oder im Vorhaben- und Erschließungsplan unterschiedliche Regelungen vorhanden sein, so gilt für die erstmalige Ausführung des Bauvorhabens der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 02.05.2012. 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)

- MK 1**
 - 1.1. Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
 - Zulässig sind:
 - Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie sonstige Wohnungen im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig
 - Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 7 Abs. 2 Nr. 5 genannten Nutzungen (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) nicht zulässig.
 - Im Kerngebiet MK 1 sind gemäß § 1 Abs. 5 und 8 BauNVO Vergnügungstätten unzulässig. In Geschossen, die an begehbaren Verkehrsflächen liegen, sind gemäß § 1 Abs. 7 und § 8 BauNVO nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.
 - Im Kerngebiet MK 2 sind gemäß § 1 Abs. 5, 8 und 9 BauNVO folgende Arten von Vergnügungstätten unzulässig:
 - Spei- und Automatenhallen
 - Diskotheken
 - Tanzclubs
 - Tableaudance Bars
 - Zwingerclubs
 - Nachtklubs jeglicher Art, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist
 - Vorführräume für Darstellungen mit sexuellem Charakter
 - In Geschossen, die an begehbaren Verkehrsflächen liegen, sind gemäß § 1 Abs. 7, 8 und 9 BauNVO nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie die in Satz 1 nicht genannten Arten von Vergnügungstätten zulässig.
 - Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ist § 7 Abs. 3 (Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen und Wohnungen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 6 und 7 fallen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 10 - 21 BauNVO)

- 2.1. Höchstzulässige Grundflächenzahl**
1,0
- 2.2. Höhe baulicher Anlagen**
Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (HBA) ist festgesetzt in m über N.N. 465,00'
- 2.3. Wandhöhe**
Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) ist festgesetzt in m über N.N. 462,00'

Als oberer Messpunkt der Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand. Als unterer Messpunkt der Wandhöhe sowie der Höhe baulicher Anlagen gilt der am tiefsten liegende Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit dem vorhandenen Straßenniveau.

Die Überschreitung der maximal zulässige Wandhöhe mit untergeordneten Bauteilen (z. B. Balkongeländer, Dachaufbauten) ist zulässig.

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

- 3.1. Baulinie**
Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich gemäß § 23 BauNVO durch die Baulinien und Baugrenzen im Lageplan.
- 3.2. Baugrenze**
- 3.3. Bauweise**
Es ist allseitig geschlossene Bauweise (g) festgesetzt.
- 3.4. Stellung baulicher Anlagen (Fristrichtung)**
Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich durch die parallele Anordnung des Hauptbaukörpers zur festgesetzten Fristrichtung.

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

- 4.1. Strassenverkehrsflächen
- 4.2. Strassenbegrenzungslinie

4. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 4.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 4.2. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- 4.3. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- 4.4. Schutz vor Luftverunreinigungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
Das Verbleiben von Kohle ist nicht zulässig.

B. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE (keine Festsetzungen)

- 1. Füllschema der Nutzungsschablone
- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 maximal zulässige Grundflächenzahl
- 3 max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen (HBA) bzw. max. zulässige Wandhöhe (WH)
- 4 Bauweise (g = geschlossene Bauweise)
- 2. Gewässerschutz
Mit Rücksicht auf die Minimierung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser sollen unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) bei flächigen Dachdeckungen, Verwahrgängen, Dachrinnen oder Fallrohren vermieden werden. Diese Materialien erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Gewässerschonendere Alternativmaterialien 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.
- 4. Schutz vor Luftverunreinigungen
Trockenes Holz, zugelassene Pellets oder Holzwerkstoffe dürfen nur in Feuerstätten verbrannt werden, die den Bestimmungen der jeweils geltenden Kleinfeuerungsanlagenverordnung entsprechen.
- 5. Energieeinsparung
Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das EEWärmeG des Bundes beim Neubau vorgegeben. Über gesetzliche Anforderungen hinausgehende Energieeinsparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.

6. Denkmalschutz
Sollten im Zuge von Erdarbeiten archaische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallblei, Knochen o. ä.) ist das Regierungspräsidium Tübingen, Fachbereich Archaische Denkmalspflege unverzüglich zu benachrichtigen.

7. Beweissicherungsverfahren
Es wird empfohlen Beweissicherungsverfahren durchzuführen.

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. Stadtbildsatzung / Erhaltungssatzung
Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans findet die "Allgemeine Stadtbildsatzung für die Altstadt Ravensburg" sowie die "Erhaltungssatzung" keine Anwendung.
 - 1.2. Dach / Dachform / Dachneigung / Dachaufbauten und -einschnitte / Dachdeckung
Die Dachformen und -neigungen der Hauptbaukörper sind gemäß den Nutzungsschablonen festgesetzt.
Als Material für die Dacheindeckung sind nur unglasierte Dachziegel / Dachsteine in roten Tönen zulässig. Für Flachdächer und Dachterrassen sind andere Arten der Dacheindeckung zulässig.
Der Anteil von Flachdächern und Dachterrassen darf maximal 50% der Gebäudegrundrissfläche des Hauptbaukörpers betragen.
- 2. **Hinweise**
Ordnungswidrigkeiten Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 Abs. 2 und 3 LBO behandelt.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik am
 - 2. Bekanntmachung des Aufstellungs und Auslegungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB am
 - 3. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am
 - 4. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplandurfurmes mit Begründung, Fassung vom 02.05.2012 gem. § 3 (2) BauGB vom bis
 - 5. 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)



LAGEPLANBEZEICHNUNG: **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "MARKTSTRASSE 29"**

Planfassung vom 02.05.2012

PLANVERFASSER BAUDEZERNAT STADTPLANUNGSAMT

M 1 : 250

0 m 10 m 20 m

Reg. Nr.