



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. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 616)
 - Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698), zuletzt geändert am 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

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 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- MI**
- 1.1. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Zulässig sind:
- Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schenk- und Spielwirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 genannten Nutzungen (Gartenbetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, nicht zulässig.
- Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ist § 6 Abs. 3 (Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit einem zentralen Sortimentsort nach dem vom Gemeinderat am 25.06.2012 beschlossenen Ravensburger Sortimentsliste (siehe Anlage) unzulässig. Ausnahmestellen können branchentypische zentralrelevante Randsortimente bis zu einem Verkaufsflächenanteil von 10% der Gesamtverkauffläche zugelassen werden.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1. Zulässige Grundflächenzahl
- Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garage, Stellplätze und ihre Zubehöre, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) ist im MI 1 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6, im MI 2 und MI 3 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7, im MI 4 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.
- Für die Flurstücke Nr. 396/10 und 397/3 können Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahl mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen werden.
- 2.2. Höhe baulicher Anlagen
- Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) ist festgesetzt in m über N.N. bzw. in m über dem vorhandenen Gelände.
- 2.3. Wandhöhe
- Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) ist festgesetzt in m über N.N. bzw. in m über dem vorhandenen Gelände.
- Als oberer Messpunkt der Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand. Als unterer Messpunkt der Wandhöhe sind die Höhe baulicher Anlagen oder der am letzten liegende Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit dem vorhandenen Gelände.
- Die Überschreitung der maximal zulässigen Wandhöhe ist nur mit Balkongeländern, Quer- und Zwerchgehäusen und technischen Aufbauten zulässig.

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

- Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich gemäß § 23 BauNVO durch die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen im Lageplan.
- 3.1. Baulinie
- 3.2. Baugrenze
- 3.3. Bauweise
- Im Mischgebiet MI 1 und MI 2 ist offene Bauweise (o) festgesetzt. Im Mischgebiet MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4 sind nur Einzelhäuser zulässig.
- Im Mischgebiet MI 3, MI 4 und MI 5 ist abweichende Bauweise (a) ohne seitliche Grenzabstände festgesetzt.
- Bei abweichender Bauweise sind Abweichungen von den nach Landesbauordnung erforderlichen Grenzabständen zulässig. Maßgeblich sind im Lageplan festgesetzten Baulinien und Baugrenzen.

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

- 4.1. Strassenverkehrsflächen
- 4.2. Strassenbegrenzungslinie
- 4.3. Verkehrsgrün als Bestandteil der Verkehrsanlage
- 4.4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. ANPFLANZUNGEN UND PFLANZUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- 5.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- pf 1 - Anpflanzung
- Auf den mit pf 1 bezeichneten und festgesetzten Flächen sind zur räumlichen Eingrünung auf mindestens 60% der Fläche einheimische standortgerechte Sträucher, Kletter- / Rankgehölze sowie schmaltriebige Bäume zu pflanzen. Die verbleibende Fläche ist mit Rasen, Bodendeckern oder Stauden anzulegen. Die Anpflanzung ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.
- pf 2 - Anpflanzung
- Auf den mit pf 2 bezeichneten und festgesetzten Flächen sind einheimische standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Laubbäume sind als strukturelle Pflanzung mit mindestens 3 Pflanzen je qm Pflanzfläche, Pflanzqualität Höhe 125 - 150cm anzulegen. Die Anpflanzung ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.
- 5.2. Erhaltung von Bäumen (Pflanzbindung)
- Bäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Durchführung von Bauarbeiten ist DIN 18500 und FAS-LP 4 zu beachten.

- 5.3. Anpflanzung von Bäumen
- Am festgesetzten Standort ist ein einheimischer standortgerechter mittel- bis großkröniger Laubbau (SU 18 - 20 cm) zu pflanzen, durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Baum kann um bis zu 2m in jede Richtung verschoben werden.
- Auf den Grundstücksflächen mit pro 400qm ein einheimischer standortgerechter mittel- bis großkröniger Laubbau (SU 18 - 20 cm) zu pflanzen, durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Laubgehölze entsprechender Pflanzqualität können auf die zu pflanzende Anzahl angerechnet werden.
- 5.4. Dachbegrünung
- Flachdächer und fach geneigte Dächer aller baulichen Anlagen mit einer Dachneigung bis zu 10° sind mit einer Substratschicht von mindestens 10cm zu versehen und extensiv zu begrünen. Dies gilt auch für Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik. Hier- von ausgenommen sind Terrassen und erforderliche Flächen für technische Aufbauten.
- Unterschiedliche Teile baulicher Anlagen, die nicht überbaut sind, sind mit mindestens 50cm Erdüberdeckung herzustellen und intensiv zu begrünen.
- 5.5. Stellplätze und Hauszugänge
- Stellplätze und Hauszugänge sind mit wasserdrhtlässigen Belägen auszuführen.

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 6.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 6.2. Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- 6.3. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- 6.4. Mit Fahrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- FR 1 Fahrecht über Flurstück Nr. 397/2 zugunsten von Flurstück Nr. 397/3 und 396/10
- FR 2 Fahrecht unterhalb der Geländeoberfläche über Flurstück Nr. 397/3 zugunsten von Flurstück Nr. 396/10
- 6.5. Schallschutzvorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Entlang der Gartenstraße und der Schussensstraße ist in einer Entfernung von 15m vom Geltungsbereich des Bebauungsplans aus gemessen für Gebäude mit Außenbauwänden entsprechend der DIN 4109 für den festgelegten Schallgehaltbereich V das Schalldämmmaß der Außenwände nachzuweisen und zwar für Gebäude mit folgenden Raumarten:
- a) Bettenräume in Krankenzustalten und Sanatorien: erf. R_w = 50 dB (entspricht Schallschutzziffer Klasse VI nach DIN 2719)
- b) Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsäume u.ä.: erf. R_w = 45 dB (entspricht Schallschutzziffer Klasse V nach DIN 2719)
- c) Büroräume u.ä.: erf. R_w = 40 dB (entspricht Schallschutzziffer Klasse IV nach DIN 2719)

7. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 7.1. Kulturdenkmal
- Sollten im Zuge von Erdarbeiten archaische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen o.ä.) ist das Regierungspräsidium Tübingen, Fachbereich Archaische Denkmalfolge unverzüglich zu benachrichtigen.

B. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE (ohne Festsetzungen)

1. Füllschema der Nutzungsschablone
1. Art der baulichen Nutzung
2. maximal zulässige Grundflächenzahl
3. max. zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) bzw. max. zulässige Wandhöhe (WH) 4. Bauweise
2. Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- Wird bei Eingriffen in den Boden vornehmigste Erdmaterial angegriffen, so ist dieses entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen.
3. Gewässerschutz
- Mit Rücksicht auf die Minimierung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser sollen unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Titan, Blei) bei fächtigen Dachdeckungen, Verkleidungen, Dachrinnen oder Fallrinnen vermieden werden. Diese Materialien erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Gewässerschonende Alternativmaterialien sind Aluminium, beschichtetes Zink und Kunststoffe.
4. Freiräumen der Baufelder außerhalb der Brützeit 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 Energieeffizienzmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.

C. ZEICHENERKLÄRUNG DER PLANGRUNDLAGE

1. Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücknummer
2. Vorhandene Neben- und Hauptgebäude mit Hausnummer
3. Höhenlinie mit Höhenangabe in m über N.N. (Abstand 0,5m)
4. Höhenpunkt mit Höhenangabe in m über N.N.

D. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 14 Landesbauordnung für Baden-Württemberg)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 1.1. Dach / Dachform / Dachneigung / Dachaufbauten und -einschlüsse / Dachdeckung
- Die Dachformen und -neigungen der Hauptbaukörper sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Das Dach ist als symmetrisches Dach herzustellen.
- Dachflächenfenster, Dachziegel und Dachaufbauten (z. B. Dachgärten, Quargiebel, Zwerchgiebel) dürfen in ihrer Gesamtlänge 40% der zugehörigen Traufbreite nicht überschreiten. Von Ortgrößen, Kehlen und Oraten 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 Quargiebel zulässig.
- Als Material für die Dachdeckung sind nur unglaserte Dachziegel / Dachsteine in roten, braunen und anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Für Dachaufbauten und zur Solaranlagenutzung sind andere Arten der Dachdeckung zulässig.
- 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 den festgesetzten Dachformen und -neigungen oder mit begrüntem Flachdach zulässig.
- 1.3. Fassadengestaltung
- Für die Fassadengestaltung sind grelle Farbtöne unzulässig.
2. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der un bebauten Grundstücksflächen sowie Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- Einfriedungen sind nur als Metallstabkette, aus mit Hecken und Sträuchern hinterpflanzt werden kann, auf einer maximal 50cm hohen Sockelmauer und bis zu einer Gesamthöhe des Zaunes von höchstens 1,20m zulässig. Hiervon ausgenommen sind Tore und Türen für Zugänge und Zufahrten.

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 in die Kanalisation abzugeben. Art und Größe der Oberflächenwasserentsorgung ist im Baugenehmigungsverfahren mit dem Tiefbauamt abzustimmen.

4. Hinweise

Dachneigungsflächen

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 Abs. 2 und 3 LBO behandelt.

Örtliche Bauvorschriften	Füllschema der Nutzungsschablone
1	1 Dachform und Dachneigung
	WD = Walmdach
	MD = Mansardwalmdach
	FD = Flachdach

E. ANLAGE

Ravensburger Sortimentsliste, beschlossen im Gemeinderat am 25.06.2012:

Zentralrelevante Sortimente	Nicht zentralrelevante Sortimente
Arzneimittel	Bad-, Sanitärerichtungen und -zubehör
Babyausstattung	Baumaterialien, Baustoffe
Bastel- und Geschenkartikel	Beleuchtungskörper, Lampen
Beleuchtung aller Art (Schnitt) Blumen	Beschläge, Eisenwaren
Briefmarken, Münzen	Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
Bücher	Boote und Zubehör
Campingartikel	Brennstoffe und Mineralerzeugnisse
Computer, Kommunikationselektronik	Büromöbel und -maschinen (ohne Computer)
Devotionalien	Edle, Topf
Drogeriewaren	Fahräder und Zubehör
Elektronik- und -großgeräte	Fahrradzeile (motorisiert) aller Art und Zubehör
Foto, Video	Fahrzeuge (motorisiert) aller Art und Zubehör
Garten- und Zubehör	Fahrzeuge (nicht motorisiert)
Glas, Porzellan, Keramik	Fleisen
Häushaltswaren / Bestische	Gartenbänke, -gestülte
Haus-, Heimtextilien, Stoffe	Gitter
Kosmetik und Parfümerieartikel	Herde / Ofen
Kunstgewerbe / Bilder und -rahmen	Holz
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle	Installationsmaterial
Leinen- und Kirschenwaren	Kinderwagen / -stöße
Musikalien	Küchen (inkl. Einbaugeräte)
Musikinstrumente	Möbel
Nahrungsmittel und Genussmittel	Pflanzen und -gestülte
Optik und Akustik	Rahmen und Marken
Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf	Reifen
Reformwaren	Schuhwerkzeuge
Sanitärerichtungen	Schuhe und Zubehör
Schmuck, Gold- und Silberwaren	Speisewagen
Schuhe und Zubehör	Sportartikel einschl. Sportgeräte
Speisewagen	Uhr
Sportartikel einschl. Sportgeräte	Unterhaltungselektronik und Zubehör
Textilien	Waffen, Jagdbedarf
Uhr	Wasch- und Putzmittel
Unterhaltungselektronik und Zubehör	Zubehör / Zelte
Waffen, Jagdbedarf	
Wasch- und Putzmittel	
Zubehör / Zelte	

* Elektrogeräte sind z. B. Kaffeemaschinen, Mixer, Bügeleisen, Mikrowelle, Staubsauger etc.
 ** "Elektronikgeräte" "weilte Ware" sind z. B. Kühlschränke, Waschmaschine, Geschirrspüler etc.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik am 08.02.2012
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB am 11.02.2012
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 11.02.2012
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 20.02.2012 bis 05.03.2012
5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbefehl durch den Ausschuss für Umwelt und Technik am
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am
7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 26.06.2012 gem. § 3 (2) BauGB vom
8. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB am
- Ravensburg, (BÜRGERMEISTERIN)

AUSFERTIGUNG

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

Ravensburg, (OBERBÜRGERMEISTER)

Örtliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans am

Ravensburg, (AMTSLEITER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, (SPA)

Stadt Ravensburg

LAGELANBEZEICHNUNG:  M 1 : 500

BEBAUUNGSPLAN

"GARTENSTRASSE / FRAUEN-TORPLATZ / KUPPELNAU-STRASSE / MÖTTELINSTRASSE - SÜDLICHER TEIL"

Planfassung vom 26.06.2012

PLANVERFASSER BAUDEZERNAT STADTPLANUNGSAMT

0m 10m 20m

Reg.Nr.: