



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 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. 698), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 09.11.2010 (GBl. S. 793)

Die der Planung zu Grunde 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 (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind: Wohngebäude; die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Handwerksbetriebs, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist § 4 Abs. 3 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - MI** 1.2. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Zulässig sind: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Handwerksbetriebs, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind nicht zulässig: Sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsgaststätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist die in § 6 Abs. 3 genannte Ausnahme ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

- HbA 400,00' / WH 440,00'** 2.1. Höhe baulicher Anlagen / Wandhöhe
Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) und die maximal zulässige Wandhöhe (WH) ist festgesetzt in m über N.N.
Als Messpunkt der Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Wand mit der Dachtraufe oder der obere Abschluss der Wand.
Eine Überschreitung der maximal zulässigen Wandhöhe mit untergeordneten Bauteilen (z. B. Balkonbrüstungen, Dachaufbauten) ist zulässig.
- GR 270°** 2.2. Zulässige Grundfläche
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximal zulässige Grundfläche (GR) in m².
Die maximal zulässige Grundfläche kann mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden, jedoch im WA1 höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 und im WA2 und im MI bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9.

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO)

- 1:25%** 3.1. Bauweise
Es ist offene Bauweise (o) festgesetzt; Es sind nur Einzelhäuser (E) zulässig.
Im MI 2 darf die durchgehende Fassadenlänge im 1. Obergeschoss (1. OG) an der östlichen Grundstücksgrenze 16 m nicht überschreiten. Fassadenflächen, die um mindestens 2,00 m zurückspringen bleiben unberücksichtigt.
- 1:100%** 3.2. Baugrenze
Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich gem. § 23 Abs. 1 BauNVO durch die Baugrenzen im Lageplan.
Im Mischgebiet (MI) ist eine Überschreitung der Baugrenze mit untergeordneten Bauteilen wie Gesimsen, Dachvorsparungen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie mit Vorbauten wie Wänden, Erkern, Balkonen, Tür- und Fenstervorbauten um bis zu 1,00m zulässig.
- 1:100%** 3.3. Stellung baulicher Anlagen
Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich durch die parallele Anordnung des Hauptkörpers zu einer der Baugrenzen gem. Eintragung im Lageplan.
Im Mischgebiet (MI) müssen Gebäude traufständig zur Seestraße errichtet werden.

4. GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 1:100%** 4.1. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
oGa / St: Zulässig sind offene Garagen (Carports) und Stellplätze
Tg: Zulässig ist Tiefgarage
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Stellplätze sind generell mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
Für Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen ist für jedes Grundstück, das an die Seestraße grenzt, nur eine Aus-/Einfahrt mit einer Breite von höchstens 6,00m zulässig.

5. ANSCHLUSS AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 1:100%** 5.1. Tiefgaragenein-/ausfahrt
Eine Tiefgaragenein-/ausfahrt ist nur an der festgesetzten Stelle zulässig.

6. GEBIETE ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

- 6.1. Schutz vor Luftverunreinigungen
Das Verbrennen von Kohle ist nicht zulässig.
Trockenes Holz, zugelassene Pellets oder Holzwerkstoffe dürfen nur in zertifizierten Feuerstätten mit einem Wirkungsgrad von mindestens 80% verbrannt werden.

7. PASSIVER SCHALLSCHUTZ
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 7.1. Passiver Schallschutz
Im Mischgebiet (MI) ist entsprechend der DIN 4109 für den festgestellten Schallpegelbereich IV das Schalldämmmaß der Außenbauteile an der Nord-, West- und Südseite nachzuweisen und zwar für Gebäude mit folgenden Bauteilen:
a) Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
erf. R_w = 45 dB
(entspricht Schallschutzfenster Klasse V nach DIN 2719)
- b) Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsstätten in Berghauswirtschaften, Unterrichtsräumen u. ä.
erf. R_w = 40 dB
(entspricht Schallschutzfenster Klasse IV nach DIN 2719)

8. PLANUNGS-, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 0** 8.1. Anpflanzen von Bäumen mit festem Standort (Pflanzgebot)
Am festgesetzten Standort ist ein einheimischer Laubbaum (SU 18 - 20 cm) zu pflanzen. Der Baum kann um bis zu 2,00m in jede Richtung verschoben werden. 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.
- 0** 8.2. Erhaltung von Bäumen (Pflanzbindung)
Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

9. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND DEN DENKMALSCHUTZ
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- D** 9.1. Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (Kulturdenkmal)

10. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 1:100%** 10.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1:100%** 10.2. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- 1:100%** 10.3. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

11. HINWEISE (keine Festsetzungen)

Nutzungsart	1	2	3	4
1 Art der baulichen Nutzung	-	-	-	-
2 maximal zulässige Grundfläche in m ²	-	-	-	-
3 max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen (HbA) bzw. max. zulässige Wandhöhe (WH) in m	-	-	-	-
4 Bauweise (o = offene Bauweise, E = nur Einzelhäuser zulässig und maximal zulässige Baukörperlänge)	-	-	-	-

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

11.3. Bodenschutz
Wird bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigtes Erdmaterial angetroffen, so ist dieses entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerfen bzw. zu entsorgen.

11.4. 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.

11.5. Schutz vor Luftverunreinigungen
Trockenes Holz, zugelassene Pellets oder Holzwerkstoffe dürfen nur in Feuerstätten verbrennt werden, die den Bestimmungen der jeweils geltenden Kleinfeuerungsanlagenverordnung entsprechen.

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

11.7. Denkmalschutz
Sollten im Zuge von Erdarbeiten archaische Fundamente (z. B. Mauern, Gruben, Brandstättchen o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen o. ä.) ist das Regierungspräsidium Tübingen, Fachbereich Archaische Denkmalfunde unverzüglich zu benachrichtigen.

11.8. Beweissicherungsverfahren
Es wird empfohlen, vor Abbruch- und Neubaumaßen Beweissicherungsverfahren durchzuführen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg)

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

1.1. Dach / Dachaufbauten / Dacheinschnitte / Dacheindeckung
Das Dach ist als symmetrisches Dach mit beidseitig gleicher Dachneigung entsprechend des Planeintrags in der Nutzungsschablone herzustellen.
Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge die Hälfte der zugehörigen Traufbreite nicht überschreiten. Von Omgängen ist ein Abstand von mindestens 1,50m (in der Mitte des Dachaufbaus gemessen) einzuhalten. Je Dachseite ist nur eine Form von Dachaufbauten zulässig.
Dacheinschnitte im Mischgebiet (MI) sind nur auf den straßenabgewandten Gebäudesetten zulässig.
Als Material für die Dacheindeckung sind nur unglasierte Dachziegel / Dachsteine in roten, braunen und anthrazitblauen Tönen zulässig. Bei Mansarddächern ist Schieferendeckung zulässig. Für Dachaufbauten und zur Solarenergienutzung sind andere Arten der Dacheindeckung zulässig.
Flachdächer aller baulicher Anlagen sind externiv zu begrünen (mindestens 8cm Substratschicht), hiervon ausgenommen sind Dachterrassen, technische Dachaufbauten sowie der Flachdachanteil von Mansarddächern. Unterirdische Teile baulicher Anlagen sind mit mindestens 30cm Erdbedeckung herzustellen und zu begrünen.

1.2. Gestaltung von Garagen
Innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sind nur offene Garagen (oGa - Carports) mit begrüntem Flachdach zulässig.

1.3. Fassadengestaltung
Für die Fassadengestaltung sind grelle Farbtöne unzulässig.

1.4. Mülltonnenstellplätze
Standplätze von Mülltonnen sind entlang des öffentlichen Straßenraums einzufrieden.

2. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen, Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1. Unbebaute Grundstücksflächen
Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

2.2. Einfriedigungen
Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig.
Einfriedigungen im Mischgebiet (MI) sind zur öffentlichen Verkehrsfläche nur als Zaun aus Metall oder Holz auf einer mindestens 30cm hohen Sockelmauer zu errichten.

3. Höhenlage der Grundstücke (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Der natürliche Geländeverlauf ist soweit wie möglich zu erhalten und eine Veränderung ist nur bis zu 1,00m zulässig. Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,00m zulässig.

4. Hinweise

- 4.1. Füllschema der Nutzungsschablone
1 Dachform und Dachneigung
(SU = Satteldach, ZD = Zeltdach, WD = Walmdach, MD = Mansardwalmdach, FD = Flachdach, begrünt)
- 4.2. Ordnungswidrigkeiten
Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 Abs. 2 und 3 LBO behandelt.

PLANUNTERLAGE MIT ZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücknummer
- 2. Geplante Grundstücksgrenze
- 3. Höhenlinie mit Höhenangabe in m über N.N.
- 4. Vorhandene Neben- und Hauptgebäude mit Hausnummer
- 5. Höhenpunkt mit Höhenangabe in m über N.N.
- 6. Straßenbegrenzungslinie mit Straßenbezeichnung
- 7. Vorhandene Straßenbäume

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss	am 08.03.2006
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1) BauGB	am 24.11.2007
3. Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung	am 24.11.2007
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 03.12.2007 bis 17.12.2007
5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss	am 28.04.2008
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am 03.05.2008
7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 18.04.2008 / 28.04.2008 gem. § 3(2) BauGB	vom 13.05.2008 bis 13.06.2008
8. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und erneuter Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss	am 28.01.2009
9. Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung	am 31.01.2009
10. Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 18.04.2008 / 28.04.2008 / 13.01.2009 gem. § 3(2) BauGB	vom 09.02.2009 bis 09.03.2009
11. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und zweiter erneuter Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am
12. Bekanntmachung der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung	am
13. Zweite erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 18.04.2008 / 28.04.2008 / 13.01.2009 / 27.02.2012 gem. § 3(2) BauGB	vom
14. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB	am

AUSFERTIGUNG

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

Ravensburg, (OBERBÜRGERMEISTER)

15. Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am

Ravensburg, (AMTSLEITER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.
Ravensburg, (VERM. ABTLG. SPA)



LAGEPLANBEZEICHNUNG: **M 1 : 500**

BEBAUUNGSPLAN

"SEESTR. / LEINERWEG / ZOGENFELDSTR. - NÖRDLICHER TEIL"

Planfassung vom 18.04.2008 / 28.04.2008 / 13.01.2009 / 05.09.2012	0 m 10 m 20 m
PLANVERFASSER BAUIDEZERNAT STADTPLANUNGSAMT	Reg. Nr.
	Fertigung