



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 5 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 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA** 1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 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 Bürobauwerke, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Betriebsleistungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind nicht zulässig: Sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten im Sinne des § 4 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)

- 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 Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.
Eine Überschreitung der maximal zulässigen Wandhöhe mit untergeordneten Bauteilen (z. B. Balkongeländer, Dachaufbauten) ist zulässig.
- 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)

- 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 zu zurückspringen bleiben unberücksichtigt.
- 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 Gesimisen, Dachvorsprünge, Eingänge- und Terrassenabschlüssen sowie mit Vorbauten wie Wänden, Erkern, Balkonen, Tür- und Fenstervorbauten um bis zu 1,00m zulässig.
- 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)

- 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)

- 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 Südfassade nachzuweisen und zwar für Gebäude mit folgenden Raumarten:
a) Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
erf. R_w = 45 dB (entspricht Schallschutzwert Klasse V nach DIN 2719)
b) Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Berberbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. a.
erf. R_w = 40 dB (entspricht Schallschutzwert Klasse IV nach DIN 2719)

c) Büroräume u. a.
erf. R_w = 35 dB
(entspricht Schallschutzwert Klasse III nach DIN 2719)

8. PLANUNGEN, 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)

- 8.1. Anpflanzungen von Bäumen mit festem Standort (Pflanzgebot)**
Am festgesetzten Standort ist ein einheimischer Laubbau (Stü 16 - 20 cm) zu pflanzen. Der Baum kann um bis zu 2,00m in jede Richtung verschoben werden. Vorhandene Laubbäume mit entsprechender Pflanzqualität sind auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 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)

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

10. SONSTIGE PLANZEICHEN

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

11. HINWEISE (keine Festsetzungen)

Planungsrechtliche Festsetzungen	1	2	3	4
11.1. Füllschema der Nutzungsschablone	-	-	-	-
11.2. Gewässerschutz	-	-	-	-
11.3. Bodenschutz	-	-	-	-
11.4. Freiräumen der Baufelder außerhalb der Brutzeit von Vögeln	-	-	-	-
11.5. Schutz vor Luftverunreinigungen	-	-	-	-
11.6. Energieeinsparung	-	-	-	-
11.7. Denkmalschutz	-	-	-	-
11.8. Beweissicherungsverfahren	-	-	-	-

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 Originale ist ein Abstand von mindestens 1,50m (in der Mitte des Dachaufbaus gemessen) einzuhalten. Je Dacheinschnitt ist nur eine Form von Dachaufbauten zulässig.
Dacheinschnitte im Mischgebiet (MI) sind nur auf den straßenabgewandten Gebäudeselten zulässig.
Als Material für die Dacheindeckung sind nur unglasierte Dachziegel / Dachsteine in roten, braunen und anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Bei Mansarddächern ist Schieferendeckung zulässig. Für Dachaufbauten und zur Solarenergieerzeugung sind andere Arten der Dacheindeckung zulässig.
Flachdächer alter baulicher Anlagen sind extensiv zu begrünen (mindestens 8cm Substratstärke), hiervon ausgenommen sind Dachterrassen, technische Dachaufbauten sowie der Flachdachanteil von Mansarddächern. Unterirdische Teile baulicher Anlagen sind mit mindestens 30cm Erdbeerdeckung 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. Mülltrennstandplätze**
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 (SD = Satteldach, ZD=Zeltdach, WD=Walmdach, MD=Mansardwalmdach, FZ=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 Flurstücksnummer
- 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 Auslegungsbuch 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 Auslegungsbuch 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 Auslegungsbuch 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 bis
14. 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)

15. Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am

Ravensburg, (AMTSLEITER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, (VERM ÄBTLG 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

PLANVERFASSER BAUDEZERNAT STADTPLANUNGSAMT

