

## TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## A. Rechtsgrundlagen

- 1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05.03.2010, in der Fassung vom 25.01.2012
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011
- 5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 28 d.V. vom 25.01.2012

#### Hinweis:

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 'Karmeliterhof 1' und der örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Karmeliterhof 1" hat folgende Bestandteile:

- Vorhaben- und Erschließungsplan vom
- vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Karmeliterhof 1" in der Fassung vom mit
- Lageplan im Maßstab 1:500 und Textliche Festsetzungen
- Begründung in der Fassung vom

## B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und §§ 1–23 BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9(1) 1 BauGB

1.1 Zulässige Nutzungen Bürogebäude

4.0. Commedition

1.2 **Grundfläche** § 16 BauNVO

Zulässige Grundfläche (GR) gemäß Eintragungen im Lageplan.
Die angegebenen Werte (qm) sind Obergrenzen.

1.3 **Gebäudehöhe** § 16 + § 18 BauNVO

Zulässige Gebäudehöhe (GH) gemäß Eintragung im Lageplan.
Die Werte (Angaben in m ü.NN) sind Obergrenzen. Der obere Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches.
Die zulässige Gebäudehöhe darf mit notwendigen Umwehrungen und Absturzsicherungen um max. 1,0 m überschritten werden.

\* - Zahlenwert nur Beispiel, siehe Einschrieb im Lageplan

2. Bauweise \$9(1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Es ist die offene Bauweise (o) festgesetzt.
Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

3. <u>Überbaubare / Nicht überbaubare Grundstückflächen</u> § 9(1) 2+10 BauGB
Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus der Eintragung von Baugrenzen im Lageplan (§ 19 (4) BauNVO).

4. Nebenanlagen, Garagen, offene Garagen (Carports), Stellplätze §9(1) 4 BauGB

4.1 Stellplätze und Zufahrten sind gemäß Lageplan nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen für Nebenanlagen zulässig.

5. <u>Grünflächen, Pflanzgebote</u> sowie Maßnahmen zum

Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Garagen sind unzulässig.

Schutz von Natur und Landschaft § 9 (1) 15 BauGB i.V.m. § 9 (1) 20 u.25 BauGB

Einfried Grünflä

5.1 **private Grünfläche ohne Einfriedung**Einfriedungen sind im Bereich der mit Punktraster gekennzeichneten privaten Grünflächen nicht zulässig (siehe auch örtliche Bauvorschriften Ziff. 2).

5.2 Gemäß Eintragungen im Lageplan sind großkronige, heimische Laubbäume bzw. Sträucher zu pflanzen. Abweichungen vom Standort sind bis zu 5,0 m zulässig, wenn die Gehölzanzahl beibehalten wird. Die Gehölze sind durch entsprechende Pflege dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern.

5.3 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

6. Passiver Schallschutz § 9 (1) 24 BauGE

Im Plangebiet sind für Büro- und Aufenthaltsräume entsprechend der DIN 4109 für den Schallpegelbereich II das erforderliche bewertete Schalldämmmaß (R'w, res 30 dB) der Außenbauteile an der Nord-, West- und Ostfassade nachzuweisen (dies entspricht Schallschutzfenstern der Klasse II gem. VDI 2719).

Hinweis: Kann eine ∨on der Schmalegger Straße lärmabgewandte Orientierung der störempfindlichen Räume nicht realisiert werden, werden schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich, die eine Lüftung der Räume auch bei geschlossenem Fenster sicherstellen.

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 'Karmeliterhof 1'

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (Gebäudehöhe)

Örtliche Bauvorschriften 'Karmeliterhof 1'

(§ 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg)

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

Außenwände sind in hell gedeckten Farbtönen herzustellen

von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückversetzt zulässig.

Stützmauern sind zulässig bis max. 1 m Höhe.

Grundstücksgrenze sind nur mit Zustimmung des Nachbarn zulässig.

Zulässig sind extensiv begrünte Flachdächer mit mind. 10 cm Substratschicht.

Abweichende Dachdeckungen zum Zwecke der Sonnenenergienutzung sind zulässig.

Anforderungen an die Gestaltung unbebauter Flächen und Einfriedigungen

<u>Dachdeckung</u>

§ 74(1) Nr. 3 LBO

Höhe von 1,2 m.

Grelle oder glänzende Fassadenmaterialien und Fassadenfarben dürfen nicht verwendet werden. Die

Einfriedungen sind nur als Laubhecke bzw. begrünter Zaun bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Entlang der Schmalegger Straße ist eine Einfriedung nur als Hecke bis max. 1,2 m Höhe und um 0,5 m

Eine Einfriedung der als "private Grünfläche ohne Einfriedung" im Lageplan durch Punktraster gekennzeichneten Fläche ist lediglich an ihrer Westseite zulässig durch hinterpflanzten Zaun bis zu einer max.

Veränderungen des Geländeniveaus sind nur als weiche Modellierung mit Böschungsneigungen bis

max. 1:3 zulässig. Geländeveränderungen mit einem Abstand von weniger als 1 m zur

Wege, soweit sie nicht Zufahrten sind, sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Grenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 'Karmeliterhof'

Die mit Gehrechten (GR), Fahrrechten (FR) und/oder Leitungsrechten (LR) zu belastenden Flächen sind im Lageplan festgesetzt und durch entsprechende Baulasten und Grunddienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde bzw. sonstiger Begünstigter (Hinterlieger, Leitungsträger etc.) zu sichern.

### <u> Hinweise (keine Festsetzungen)</u>

Bestehende Grundstücksgrenzen / Flurstücksnummer

Vorhandenes natürliches Gelände / Höhenlage

## Gebäude, Bestand mit Eintragung der Gebäudehöhe

#### Archäologische Funde

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht werden ist das Regierungspräsidium Tübingen, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

## Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen sind die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden dringend zu berücksichtigen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Werden bei Eingriffen in den Untergrund Bodenverunreinigungen festgestellt, ist die zuständige Wasser- und Bodenschutzbehörde zu verständigen.

#### Gewässerschutz

Mit Rücksicht auf die Minimierung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser sollten unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) bei flächigen Dacheindeckungen, Verwahrungen, Dachrinnen oder Fallrohren vermieden werden. Diese erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Gewässerschonendere Alternativen sind Aluminium, beschichtetes Zink und Kunststoffe. Kommen Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall zur Ausführung, wird ein Erlaubnisverfahren notwendig. Auf Flächen, deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein verunreinigtes Abwasser anfallen.

## Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen
Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der aktuelle Leitungsbestand zu erheben. Etwaige erforderliche Verlegung bestehender Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss und Billigung des Entwurfs
   des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Auslegungsbeschluss
   durch den Ausschuss für Umwelt und Technik
   a
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1) BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB
- Öffentliche Auslegung des Entwurfs
   des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
   mit Begründung, Fassung vom
   von bis
- 4. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO

Ravensburg, den gez. Utz
(BÜRGERMEISTERIN)

#### **AUSFERTIGUNG**

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

Ravensburg, den i.V. Kraus (1. BÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit

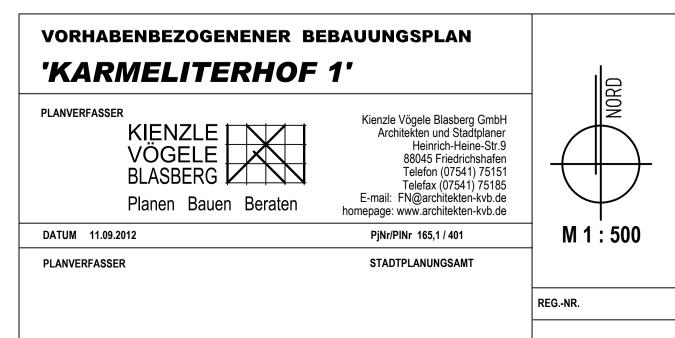
des Bebauungsplanes am

Ravensburg, den gez. Klink
(AMTSLEITER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den (ABTLG. SPA)

# Stadt Ravensburg



gez. KLINK

gez. KIENZLE