## 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 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 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

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

MI

1.1. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) nicht zulässig.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ist § 6 Abs. 3 (Vergnügungsstätten 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 Einzelhandelseinrichtungen mit einem zentrenrelevanten Sortiment nach der vom Gemeinderat am 25.06.2012 beschlossenen Ravensburger Sortimentsliste (siehe Anlage) unzulässig. Ausnahmsweise können branchentypische zentrenrelevante Randsortimente bis zu einem Verkaufsflächenanteil von 10% der Gesamtverkaufsfläche zugelassen werden.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

0,5*
* zwingend zu ergänzen

2.1. Zulässige Grundflächenzahl

Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garage, Stellplätze und ihre Zufahrten, 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.

HbA 481,30*
max. HbA
14,50m*
* zwingend zu ergänzen

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.

WH 476,20*
max. WH
8,50m*
* zwingend zu ergänzen

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 sowie der Höhe baulicher Anlagen gilt der am tiefsten liegende Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit dem vorhandenen Gelände.

Die Überschreitung der maximal zulässigen Wandhöhe ist nur mit Dachaufbauten, Balkongeländern 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

o / a

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 die 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 PFLANZBINDUNGEN, 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 randlichen Eingrünung auf mindestens 60% der Fläche einheimische standortgerechte Sträucher, Kletter- / Rankgehölze sowie schmalkronige 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 Laubhecken zu pflanzen. Die Laubhecken sind als strukturreiche 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 18920 und RAS-LP 4 zu beachten.

5.3. Anpflanzung von Bäumen

Am festgesetzten Standort ist ein einheimischer standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaum (StU 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 ist pro 400qm ein einheimischer standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaum (StU 18 - 20 cm) zu pflanzen, durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Laubgehölze entsprechender Pflanzqualität können auf die zu pflanzenden Anzahl angerechnet werden.

5.4. Dachbegrünung

Flachdächer und flach 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. Hiervon ausgenommen sind Terrassen und erforderliche Flächen für technische Aufbauten.

Unterirdische 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 wasserdurchlässigen 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)

FR 1 / FR 2 — Nutzungsart Fahrrecht

6.4. Mit Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

FR 1 Fahrrecht über Flurstück Nr. 397/2 zugunsten von Flurstück Nr. 397/3 und 396/10

FR 2 Fahrrecht 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 Schussenstraße ist in einer Entfernung von 15m vom Geltungsbereich des Bebauungsplans aus gemessen für Gebäude mit Aufenthaltsräumen entsprechend der DIN 4109 für den festgestellten Schallpegelbereich V das Schalldämmmaß der Außenbauteile nachzuweisen und zwar für Gebäude mit folgenden Raumarten:

a) Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien: erf. $R'_{w,res}$ = 50 dB
(entspricht Schallschutzfenster Klasse VI nach DIN 2719)

b) Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.: erf. $R'_{w,res}$ = 45 dB
(entspricht Schallschutzfenster Klasse V nach DIN 2719)

c) Büroräume u. ä.: erf. $R'_{w,res}$ = 40 dB
(entspricht Schallschutzfenster Klasse IV nach DIN 2719)

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

D

7.1. Kulturdenkmal

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische 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 Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.

Änderungen an Kulturdenkmalen sind nach § 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) genehmigungspflichtig.

### B. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE (keine Festsetzungen)

| Planungsrechtliche Festsetzungen | |
|---|---|
| 1 | - |
| 2 | - |
| 3 | |
| 4 | |

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. Bodenschutz

Wird bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigtes Erdmaterial angetroffen, 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 sollten unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) bei flächigen Dachdeckungen, Verwahrungen, Dachrinnen oder Fallrohren vermieden werden. Diese Materialien erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Gewässerschonendere Alternativmaterialien sind Aluminium, beschichtetes Zink und Kunststoffe.

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.

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 Energieeinsparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.

### C. ZEICHENERKLÄRUNG DER PLANGRUNDLAGE

1. Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer

2. Vorhandene Neben- und Hauptgebäude mit Hausnummer

3. Höhenlinie mit Höhenangabe in m über N.N. (Abstand 0,5m)

436,23
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. Dach / Dachform / Dachneigung / Dachaufbauten und -einschnitte / Dachdeckung

Die Dachformen und -neigungen der Hauptbaukörper sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Das Dach ist als symmetrisches Dach herzustellen.

Dachflächenfenster, Dacheinschnitte und Dachaufbauten (z. B. Dachgauben, Quergiebel, Zwerchgiebel) dürfen in ihrer Gesamtlänge 40% der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Bei Dächern mit mehr als 60° Dachneigung darf die Gesamtlänge max. 60% der zugehörigen Trauflänge betragen, sofern dasdder einzelne Dachflächenfenster, Dacheinschnitt oder Dachaufbau nicht länger als 1,5m ist. Von Ortgängen, Kehlen, Graten und vom First des Hauptdaches ist ein Abstand von mindestens 1,00m mit der Außenkante einzuhalten. Messpunkt ist jeweils in der Mitte des Dachflächenfensters, Dacheinschnitts oder Dachaufbaus. Je Dachfläche ist nur eine Form von Dachaufbau oder Quergiebel zulässig.

Als Material für die Dacheindeckung sind nur unglasierte Dachziegel / Dachsteine in roten, braunen und anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Für Dachaufbauten und zur Solarenergienutzung sind andere Arten der Dacheindeckung 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 unbebauten Grundstücksflächen sowie Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Einfriedungen sind nur als Metallstaketenzaun, der 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 an die Kanalisation abzugeben. Art und Größe der Oberflächenwasserrückhaltung ist im Baugenehmigungsverfahren mit dem Tiefbauamt abzustimmen.

**4. Hinweise**

Ordnungswidrigkeiten
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:

| Zentrenrelevante Sortimente | Nicht zentrenrelevante Sortimente |
|---|---|
| Arzneimittel | Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör |
| Babyausstattung | Bauelemente, Baustoffe |
| Bastel- und Geschenkartikel | Beleuchtungskörper, Lampen |
| Bekleidung aller Art | Beschläge, Eisenwaren |
| (Schnitt-) Blumen | Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten |
| Briefmarken, Münzen | Boote und Zubehör |
| Bücher | Brennstoffe und Mineralerzeugnisse |
| Campingartikel | Büromöbel und -maschinen (ohne Computer) |
| Computer, Kommunikationselektronik | Erde, Torf |
| Devotionalien | Fahrräder und Zubehör |
| Drogeriewaren | Fahrzeuge (motorisiert) aller Art und Zubehör |
| Elektroklein- und -großgeräte | Farben, Lacke |
| Foto, Video | Fliesen |
| Gardinen und Zubehör | Gartenhäuser, -geräte |
| Glas, Porzellan, Keramik | Gitter |
| Haushaltswaren / Bestecke | Herde / Öfen |
| Haus-, Heimtextilien, Stoffe | Holz |
| Kosmetika und Parfümeeartikel | Installationsmaterial |
| Kunstgewerbe / Bilder und -rahmen | Kinderwagen / -sitze |
| Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle | Küchen (inkl. Einbaugeräte) |
| Leder- und Kürschnerwaren | Möbel |
| Musikalien | Pflanzen und -gefäße |
| Nähmaschinen | Rollläden und Markisen |
| Nahrungs- und Genussmittel | Werkzeuge |
| Optik und Akustik | Zäune |
| Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf | Zooartikel |
| Reformwaren | |
| Sanitätswaren | |
| Schmuck, Gold- und Silberwaren | |
| Schuhe und Zubehör | |
| Spielwaren | |
| Sportartikel einschl. Sportgeräte | |
| Tonträger | |
| Uhren | |
| Unterhaltungselekronik und Zubehör | |
| Waffen, Jagdbedarf | |
| Wasch- und Putzmittel | |
| Zeitungen / Zeitschriften | |

* Elektrokleingeräte sind z. B. Kaffeemaschinen, Mixer, Bügeleisen, Mikrowelle, Staubsauger etc.
** Elektrogroßgeräte / "weiße Ware" sind z. B. Kühlschrank, 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 bis | 20.02.2012 05.03.2012 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik | am | 04.07.2012 |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung | am | 07.07.2012 |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 26.06.2012 gem. § 3 (2) BauGB | vom bis | 16.07.2012 17.08.2012 |
| 8. 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)

Stadt Ravensburg

LAGEPLANBEZEICHNUNG:

**BEBAUUNGSPLAN**

**"GARTENSTRASSE / FRAUENTORPLATZ / KUPPELNAUSTRASSE / MÖTTELINSTRASSE - SÜDLICHER TEIL"**

KÖNIG Architektur
Georgstraße 24
88212 Ravensburg
Tel.: 0751 35978-7
Angelika König
Freie Architektin
Dipl. Ing. (FH)
Mail@KoenigArchitektur.de
www.KoenigArchitektur.de

M 1 : 500

0 m 10 m 20 m

Planfassung vom 26.06.2012 / 08.10.2012

| PLANVERFASSER | BAUDEZERNAT | STADTPLANUNGSAMT |
|---|---|---|

Reg. Nr.