



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)
 - Planzeicherverordnung (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. 696), zuletzt geändert am 25.01.2012 (GBl. S. 65, 66)

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 §§ 1-25 BauNVO)

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

- MI**
- 1.1. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Zulässig sind:
- Wohngebäude;
 - Geschäfte- 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 9 genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätten 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 (Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 6 bezeichneten Teile des Gebietes) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Sortiment nach der vom Gemeinderat am 25.06.2012 beschlossenen Ravensburger Sortimentsliste (siehe Anlage) unzulässig. Ausnahmefälle können branchentypische zentrenrelevante Sortimentsanteile 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)

- 2.1. Zulässige Grundflächenzahl
- Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garage, Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen), 2. 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 0,9 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 sowie der Höhe baulicher Anlagen gilt der am besten 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 BauNVO 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 abwechselnde Bauweise (a) ohne seitliche Grenzabstände festgesetzt.
- Bei abwechselnder Bauweise sind Abweichungen von den nach Landesbauordnung erforderlichen Grenzabständen zulässig. Maßgeblich sind die im Lageplan festgesetzten Baulinien und Baugrenzen.

4. VERKEHRSFÄCHEN UND PFLANZBINDUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 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, Kleet- / Rankholz sowie schmalblättrige 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 18202 und RAS-L 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 ist 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 Laubbäume entsprechender Pflanzqualität können auf die zu pflanzenden Anzahl angerechnet werden.
- 5.4. Dachbegrünung
- Flachdächer und fachgerechte Dächer aller baulichen Anlagen mit einer Dachneigung bis zu 10° sind mit einer Substratschicht von mindestens 10cm zu begrünen und extensiv zu begrünen. Dies gilt auch für Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik. Hier-von ausgenommen sind Terrassen und erdberührende Flächen für technische Aufbauten.
- Unterirdische Teile baulicher Anlagen, die nicht überbaut sind, sind mit mindestens 50cm Erdoberdeckung herzustellen und intensiv zu begrünen.
- 5.5. Stellplätze und Hauszugänge
- Stellplätze und Hauszugänge sind mit wasserdrilligen 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 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. Schallschutzeinrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Entlang der Gartenstraße und der Schussensstraße ist in einer Erdtiefe von 15m vom Geltungsbereich des Bebauungsplans aus gemessen für Gebäude mit Aufenthaltsräumen entsprechend der DIN 4109 für den festgestellten Schallepegelbereich V das Schalldämmmaß der Außenbauteile nachzuweisen und zwar für Gebäude mit folgenden Räumen:
- a) Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien: erf. Rw = 50 dB (entspricht Schallschutzeinformer Klasse VI nach DIN 2719)
 - b) Aufenthaltsräume in Wohnungen, Überwachungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- u. a. erf. Rw = 45 dB (entspricht Schallschutzeinformer Klasse V nach DIN 2719)
 - c) Büroräume: u. a. erf. Rw = 40 dB (entspricht Schallschutzeinformer 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 Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.
- Änderungen an Kulturdenkmälern sind nach § 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) genehmigungspflichtig.

B. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE (keine 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. Bodenschutz
- Wird bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigtes Erdmaterial angetroffen, so ist dieses entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerfen bzw. zu entsorgen.
3. Gewässerschutz
- Mit Rücksicht auf die Minimierung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser sollen unterschiedliche Metalle (Kupfer, Zink, Titan, Bismut, Blei) bei flächigen Dachdeckungen, Veranlagungen, Dachrinnen oder Fallrohren vermieden werden. Diese Metalle 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 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
(§ 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, Dachschneitte und Dachaufbauten (z. B. Dachgauben, Quergiebel, Zwerchiegel) dürfen in ihrer Gesamtlänge 40% der zugehörigen Traufbreite nicht überschreiten. Bei Dächern mit mehr als 60° Dachneigung darf die Gesamtlänge max. 60% der zugehörigen Traufbreite betragen, sofern das einzelne Dachflächenfenster, Dachschneitte oder Dachaufbau nicht länger als 1,75m 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, Dachschneittes oder Dachaufbaus. Je Fläche ist nur eine Form von Dachaufbau oder Quergiebel zulässig.
- Als Material für die Dachdeckung sind nur unglasierte Dachziegel / Dachsteine in roten, braunen und anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Für Dachaufbauten und zur Solarenergiegenutzung 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 Farböne unzulässig.
2. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Grundstücksflächen sowie Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- Einfriedungen sind nur als Metallstabkettezzaun, der mit Hecken und Sträuchern hinterpflanzt werden kann, auf einer maximal 10cm hohen Stützmauer 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

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	Bao-, Sanitärerichtungen und -zubehör
Baumaterialien, Baustoffe	Baumaterialien, Baustoffe
Bastel- und Geschenkartikel	Beleuchtungskörper, Lampen
Bekleidung aller Art (Schnitt), Blumen	Beschläge, Eisenwaren
Briefmarken, Münzen	Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
Bücher	Boote und Zubehör
Campingartikel	Brennstoffe und Mineralerzeugnisse
Computer, Kommunikationstechnik	Büromöbel und -maschinen (ohne Computer)
Devotionalien	Erde, Tonf
Drogeriewaren	Fahräder und Zubehör aller Art und Zubehör
Elektronik- und -großgeräte	Fahrzeuge (motorisiert) aller Art und Zubehör
Foto, Video	Falten, Lacke
Garten- und Zubehör	Fleisen
Glas, Porzellan, Keramik	Gartenhäuser, -geräte
Güter	Gitter
Haar- und Kosmetikartikel	Herde / Öfen
Haushaltswaren / Bestecke	Holz
Haar-, Heimtextilien, Stoffe	Installationsmaterial
Kosmetik und Parfümerieartikel	Kinderwagen / -sitze
Kunstgewerbe / Bilder und -rahmen	Küchen (inkl. Einbaugeräte)
Kurwaren, Handarbeiten, Wolle	Möbel
Leder- und Kürschnerwaren	Pflanzen und gefälschte
Musikalien	Rolläden und Markisen
Nähmaschinen	Werkzeuge
Nahrungsmittel und Genussmittel	Ziere
Optik und Akustik	Zooartikel
Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf	
Reformwaren	
Sanitärwaren	
Schmuck, Gold- und Silberwaren	
Schuhe und Zubehör	
Spielwaren	
Sportartikel einschl. Sportgeräte	
Textilien	
Uhren	
Unterhaltungselektronik und Zubehör	
Waffen, Jagdbedarf	
Wasch- und Putzmittel	
Zehnjäger / Zehnjäger	

* Elektroherdgeräte sind z. B. Kaffeemaschinen, Mixer, Bügelisen, Mikrowelle, Staubsauger etc.
* Elektrogrillgeräte "welle Ware" sind z. B. Küchenbrat, 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 Bebauungsplänenwurfes und Auslegungsbefehl durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am	04.07.2012
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am	07.07.2012
7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplänenwurfes mit Begründung, Fassung vom 26.06.2012 gem. § 3 (2) BauGB	vom	16.07.2012 bis 17.06.2012
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)

Ortsliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am

Ravensburg, (AMTSLEITER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, (SPA)

LAGEPLANBEZEICHNUNG: **"GARTENSTRASSE / FRAUEN-TORPLATZ / KUPPELNAU-STRASSE / MÖTTELINSTRASSE - SÜDLICHER TEIL"**

PLANVERFASSER BAUDEZERNAT STADTPLANUNGSAMT

Planfassung vom 26.06.2012 / 08.10.2012

Reg.Nr.

M 1 : 500

Georgstraße 24
88273 Ravensburg
Tel. 07131 309178

Free Architekt
Det. Ing. (FH)

Maßstabzeichner
Maßstabzeichner
www.koenigarchitektur.de

