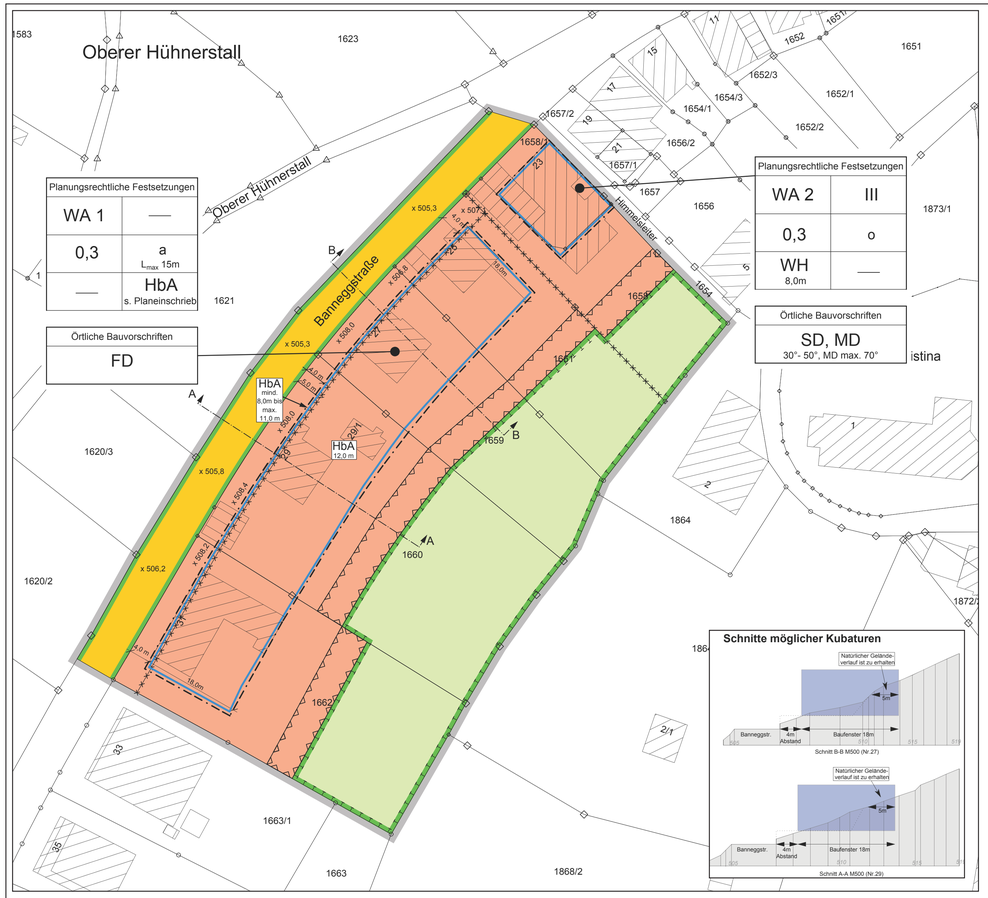


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

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. 132), 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. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

Die der Planung zugrunde 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 (WA) (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2:
- Wohngebäude,
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden,
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen zulässig.
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

0,3*

2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)

HbA 12,0m*

2.2 Höhe baulicher Anlagen (HbA)

Höhe baulicher Anlagen in Metern über Straße.
Im Gebiet WA1 liegt die höchstzulässige HbA bei 11,0 m über Straßenniveau bei einem Abstand von 4 m vom Straßenrand. Bei einem Abstand von mindestens 5 m vom Staßenrand liegt die höchstzulässige HbA bei 12,0 m über Straßenniveau.

Im Gebiet WA1 kann die höchstzulässige HbA durch technische Dachaufbauten und Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien um bis zu 1,0 m überschritten werden.

WH 8,0 m*

2.3 Wandhöhe (WH)

Die Wandhöhe in Metern über Straße ist der ermittelte Wert des Schnittpunkts der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Im WA2 ist eine Überschreitung der Wandhöhen durch Dachaufbauten nach Nr. B 1.5 sowie durch Balkon- und Terrassengeländer sowie technische Anlagen zulässig.

* Eintrag nur Beispiel

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, GRENZABSTÄNDE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB)

3.1 Baugrenze (§ 23 (1) BauNVO)

a L max 15m

3.2 Bauweise und Grenzabstände

Es ist abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudelänge entlang der Straße beträgt 15,0 m.

Die Tiefe der seitlichen Grenzabstände muß im Gebiet WA1 im Norden der Grundstücke mindestens 3,50 m betragen. Im Süden muß der seitliche Grenzabstand mindestens 4,50 m betragen.

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

4.1 Beim Bau vom Garagen in der Stützwand muss die Verkehrssicherheit gewahrt bleiben. Hierfür muss entweder die Garagenausfahrt so weit nach hinten versetzt sein, dass das Sichtdreieck bei der Ausfahrt gesichert ist. Alternativ können in Rücksprache mit der Stadt andere technische Maßnahmen ergriffen werden um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

4.2 Im Gebiet WA 1 ist für Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen für jedes Grundstück eine Aus-/ Einfahrt mit einer Breite von höchstens 6,50m zulässig.

5. VERKEHRSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist unverbindlich.

5.1 Straßenverkehrsfläche

5.2 Straßenbegrenzungslinie

6. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 Private Grünfläche

7. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

7.1 Erhalt des naturnahen Gehölzbestandes (Pflanzbindung)

In dem gekennzeichneten Bereichen ist der naturnahe Gehölzbestand zu erhalten und durch entsprechende Pflege dauerhaft im Bestand zu sichern.
Bäume mit einem Stammumfang größer 50cm sind zu erhalten. Die Herausnahme jüngerer Gehölze zur Förderung vorhandener Einzelbäume ist zulässig. Der Anteil von Nadelgehölzen sollte 10% nicht übersteigen.
Für Nachpflanzungen zur Verjüngung des Gehölzbestandes ist aus folgenden Arten zu wählen:
Weiß-Tanne (Abies alba), Rot-Buche (Fagus sylvatica),Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Eberesche (Sorbus aucuparia), Gewöhnliche Hasel (Corylus avellana). Pflanzqualität: Hochstamm, Stamm-Umfang 18 - 20 cm.

8. UMGANG MIT DEM GELÄNDE (§ 9 Abs. 3 BauGB)

8.1 Umgang mit dem natürlichen Gelände

Im Bereich der erweiterten seitlichen Grenzabstände ist im Bereich der hinteren Baugrenze bis zu einem Abstand von 5,0 m zur hinteren Baugrenze das natürliche Gelände beizubehalten; Abgrabungen sind unzulässig.

9. SONSTIGE PLANZEICHEN

9.1 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

9.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

9.3 Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, sowie Baustelleneinrichtungen und die Lagerung von Baustoffen und Bodenaushub nicht zulässig.

10. HINWEISE (keine Festsetzungen)

x 412,30*

10.1 Höhenlage der Erschließungsflächen

Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche ist in Meter über NN. dargestellt.

* Eintrag nur Beispiel

10.2 Luftreinhaltung

Trockenes Holz, zugelassene Pellets oder Holzwerkstoffe dürfen nur in Feuerstätten verbrannt werden, die den Bestimmungen der jeweils geltenden Kleinfeuerungsanlagenverordnung entsprechen.

10.3 Minderung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser

Dachinstallationen wie Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser und sollten deshalb vermieden werden. Es sollten daher Materialien wie Aluminium, beschichtetes Zink oder Kunststoff verwendet werden.

10.4 Freiräumen der Baufelder außerhalb der Vegetationsperiode

Baufelder sind zum Schutz brütender Vögel nur außerhalb der Vegetationsperiode vom 1. Oktober bis 28. Februar freizuräumen.

10.5 Energieeinsparung

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

10.6 Archäologische Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

10.7 Füllschema Nutzungsschablone Planungsrechtliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6

1 Art der baulichen Nutzung
2 Höchstzulässige Anzahl Vollgeschosse
3 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
4 Bauweise (a = abweichend, o = offen)
5 WH: Wandhöhe
6 HbA: Höhe baulicher Anlagen

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO BW)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 (1) LBO BW)

1.2 Dachbegrünung und Dachterrassen (§ 74 (1) 1 LBO BW)

Flachdächer sind mit einer Substratschicht von mind. 10 cm zu versehen und extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Dachterrassen und erforderliche Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.

1.3 Tiefgaragen (§ 74 (1) 1 LBO BW)

Tiefgaragen sind mit einer Bodenüberdeckung von mindestens 0,5 Metern auszuführen.

1.4 Fassadengestaltung (§ 74 (1) 1 LBO BW)

Für die Fassadengestaltung sind glänzende Materialien und grelle Farben sowie verspiegelte Glasflächen unzulässig.

1.5 Dachaufbauten (§ 74 (1) 1 LBO BW)

Bei Dachaufbauten (z.B. Gauben, Quergiebel usw.) und Dacheinschnitten sind folgende Beschränkungen einzuhalten:
- Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf 40 % der Traufländge nicht überschreiten
- Je Dachfläche ist nur eine Form von Dachaufbauten zulässig
- Vom First ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten
- Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten
- Von der Kehle oder dem Grat ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten

2. ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE (74 (1) LBO BW)

2.1 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen (§ 74 (1) 3 LBO BW)

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.2 Stützmauern (§ 74 (1) 3 LBO BW)

Entlang der Banneggstraße sind entlang des Straßenrands Stützmauern von mindestens 1,0 m bis maximal 2,60 m herzustellen.
Die Stützmauer kann für Zufahrten und Eingänge unterbrochen werden.

2.3 Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO BW)

Einfriedungen und Absturzsicherungen am oberen Abschluß der Stützmauer oder oberhalb einer Tiefgarage entlang der Banneggstraße dürfen nicht blickdicht sein oder sind mit einer Hecke herzustellen. Die Höhe der Einfriedungen darf maximal 1,20 m über der Mauerkrone liegen.
Im Bereich von Garagen kann die Brüstung auch undurchsichtig sein.

3. HINWEISE (keine Festsetzungen)

3.1 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO BW) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 Abs. 2 und 3 LBO behandelt.

3.2 Füllschema der Nutzungsschablone

Örtliche Bauvorschriften
1

Örtliche Bauvorschriften
1 Dachform / Dachneigung
(SD = Satteldach; FD = Flachdach, begrünt; MD = Mansarddach mit umlaufender Traufe)

3.3 Auf den privaten Grundstücksflächen sind befestigte Flächen (Zufahrten, Wege etc.) mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

PLANUNTERLAGE MIT ZEICHENERKLÄRUNG

674/1 674 675 678

1 Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer

2 Haupt- und Nebengebäude, Bestand

3 Höhenlinie mit Höhenangabe in Meter über N.N.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik am 16.05.2012

2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 19.05.2012

3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 19.05.2012

4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 29.05.2012 bis 12.06.2012

5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik am .....

6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am .....

7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis .....

8. Satzungbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO am .....

Ravensburg, den .....
.....
(BÜRGERMEISTERIN)

AUSFERTIGUNG

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

Ravensburg, den .....
.....
(OBERBÜRGERMEISTER)

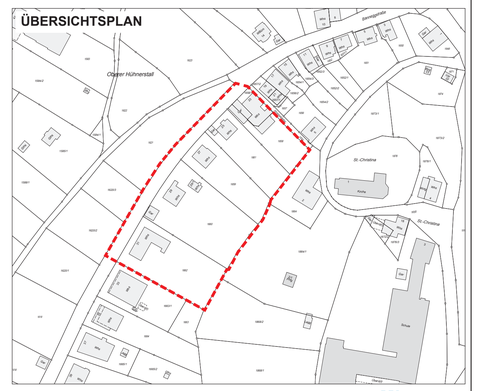
9. Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am .....

Ravensburg, den .....
.....
(AMTSLEITER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den .....
.....
(SPA)

ÜBERSICHTSPLAN



Stadt Ravensburg

LAGEPLANBEZEICHNUNG:

Bebauungsplan

„Banneggstraße 23-31“ - Entwurf

Verfahren nach §13a BauGB

M 1:500

0 5 10 15m

PLANFASSUNG VOM: 22.10.2012			
PLANVERFASSER	BAUDEZERNAT	STADTPLANUNGSAMT	REG.NR:
Färber	Utz	Klink	FERTIGUNG /