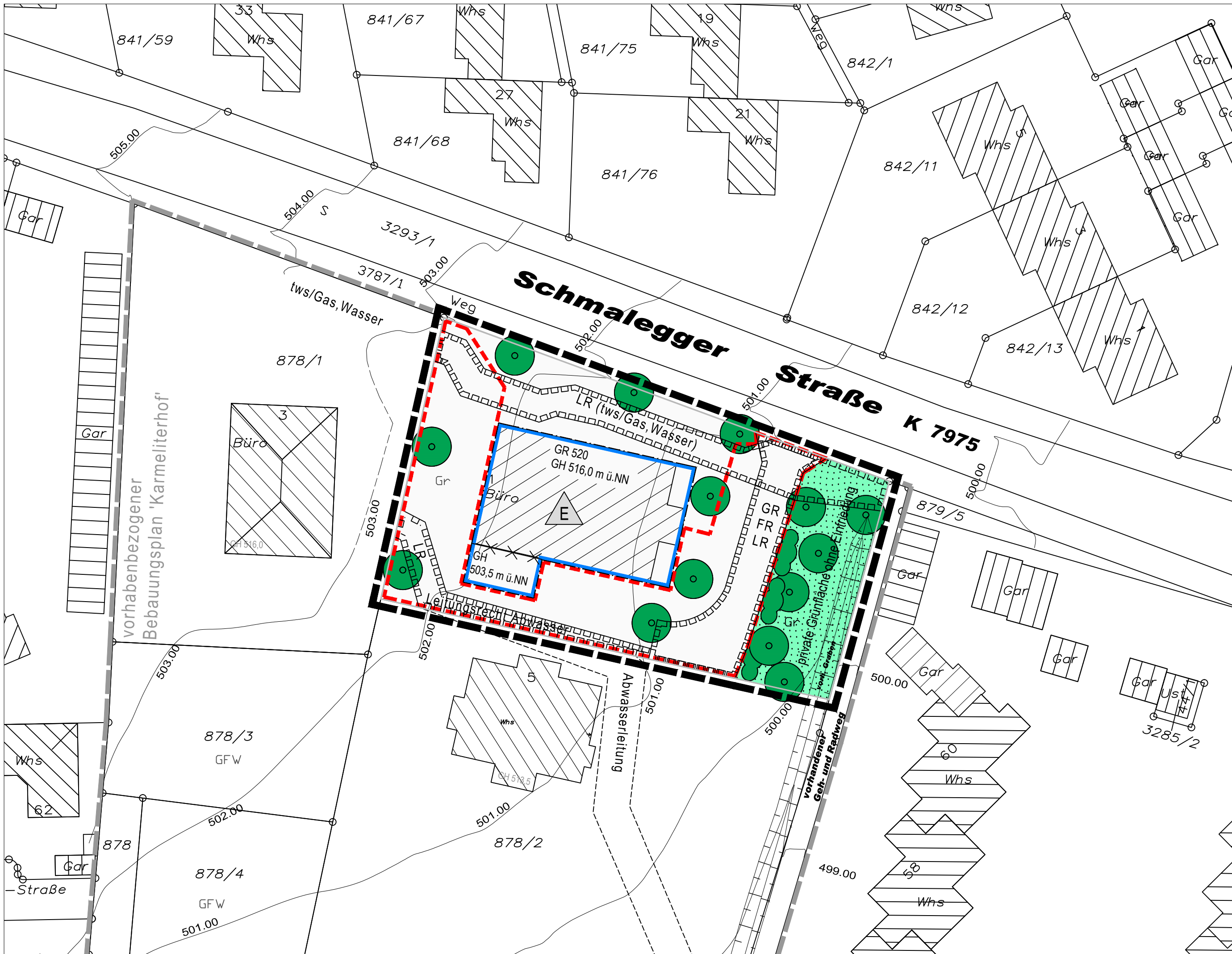


0,8 x 0,6 m



TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Rechtsgrundlagen

- 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
- 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)

- Art und Maß der baulichen Nutzung** § 9(1) 1 BauGB
 - Zulässige Nutzungen**
Bürogebäude
 - Grundfläche** § 16 BauNVO
Zulässige Grundfläche (GR) gemäß Eintragungen im Lageplan. Die angegebenen Werte (qm) sind Obergrenzen.
 - 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
- Bauweise** §9(1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
Es ist die offene Bauweise (o) festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- Überbaubare / Nicht überbaubare Grundstücksflächen** § 9(1) 2+10 BauGB
Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus der Eintragung von Baugrenzen im Lageplan (§ 19 (4) BauNVO).
- Nebenanlagen, Garagen, offene Garagen (Carports), Stellplätze** §9(1) 4 BauGB
 - Stellplätze und Zufahrten sind gemäß Lageplan nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen für Nebenanlagen zulässig. Garagen sind unzulässig.
- Grünflächen, Pflanzgebote sowie Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft** § 9 (1) 15 BauGB i.V.m. § 9 (1) 20 u.25 BauGB
 - private Grünfläche ohne Einfriedung**
Einfriedungen sind im Bereich der mit Punktraster gekennzeichneten privaten Grünflächen nicht zulässig (siehe auch örtliche Bauvorschriften Ziff. 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. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
 - Stellplätze sind mit **wasserdurchlässigen Belägen** herzustellen.
- Passiver Schallschutz** § 9 (1) 24 BauGB
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 von der Schmalegger Straße lärmabgewandte Orientierung der störempfindlichen Räume nicht realisiert werden, werden schalldämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich, die eine Lüftung der Räume auch bei geschlossenem Fenster sicherstellen.

C. Örtliche Bauvorschriften 'Karmeliterhof 1'

(§ 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg)

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) Nr. 1 LBO**
 - Fassade**
Grelle oder glänzende Fassadenmaterialien und Fassadenfarben dürfen nicht verwendet werden. Die Außenwände sind in hell gedeckten Farbtönen herzustellen.
 - Dachdeckung**
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 § 74(1) Nr. 3 LBO**
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 von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückversetzt zulässig.
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. Höhe von 1,2 m.
Veränderungen des Geländeniveaus sind nur als weiche Modellierung mit Böschungsneigungen bis max. 1:3 zulässig. Geländeänderungen mit einem Abstand von weniger als 1 m zur Grundstücksgrenze sind nur mit Zustimmung des Nachbarn zulässig.
Stützmauern sind zulässig bis max. 1 m Höhe.
Wege, soweit sie nicht Zufahrten sind, sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 'Karmeliterhof 1'
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (Gebäudehöhe)
- 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.

Hinweise (keine Festsetzungen)

- 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

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** am 19.09.2012
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1) BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB** am 22.09.2012
- Öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung, Fassung vom 11.09.2012** von 01.10.2012 bis 02.11.2012
- Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO** am

Ravensburg, den (BÜRGERMEISTERIN)

AUSFERTIGUNG

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

Ravensburg, den (OBERBÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am

Ravensburg, den (AMTSLEITER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den (ABTLG. SPA)

Stadt Ravensburg

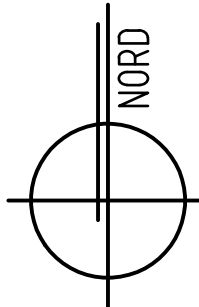
VORHABENBEZOGENERER BEBAUUNGSPLAN

'KARMELITERHOF 1'

PLANVERFASSER
KIENZLE VÖGELE BLASBERG
Planen Bauen Beraten
Kienzle Vögele Blasberg GmbH
Architekten und Stadtplaner
Heinrich-Heine-Str.9
88045 Friedrichshafen
Telefon (07541) 75151
Telefax (07541) 75185
E-mail: FN@architekten-kvb.de
homepage: www.architekten-kvb.de

DATUM 11.09.2012
PLANVERFASSER
KIENTZLE

PJNr/PINr 165,1 / 401
STADTPLANUNGSAMT
KLINK



M 1 : 500

REG.-NR.