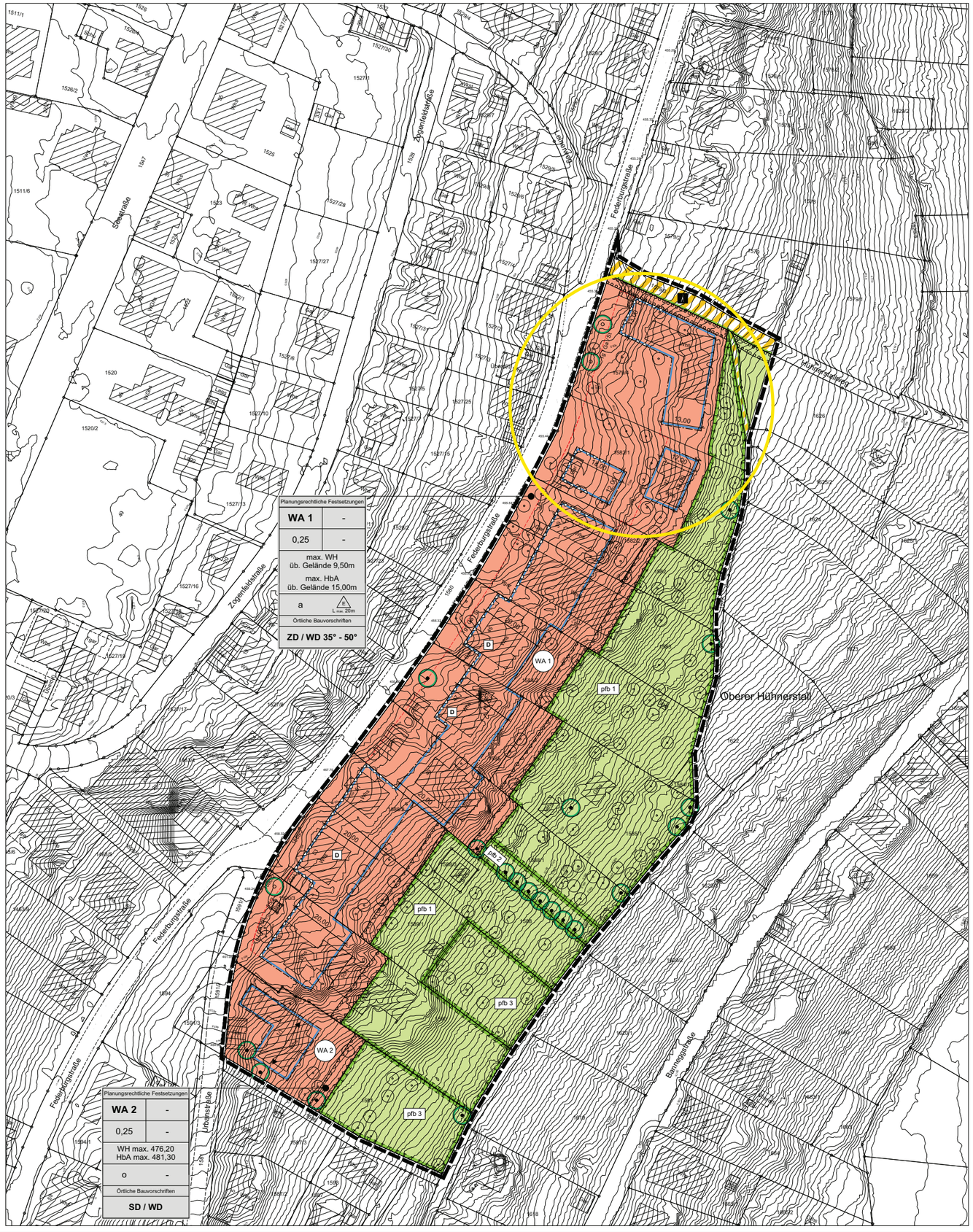

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

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)

WA

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 2, Nr. 4 und Nr. 5 genannten Ausnahmen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

0,25* (*Höchstmaß nur Beispiel)

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 WA 1 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.

Für die Berechnung der Grundflächenzahl ist die festgesetzte Wohnbaufläche maßgebend.

HbA 481,30* max. HbA 15,00m* (*Höchstmaß nur Beispiel)

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 9,50m* (*Höchstmaß nur Beispiel)

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 Balkongeländern, Quer- und Zwerchgiebeln zulässig.

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO)

3.1. Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich gemäß § 23 BauNVO durch die Baugrenzen im Lageplan.

Tg / Ga / St

3.2. Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze

Tg / Ga / St: Zulässig sind Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze

Im WA 1 sind Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Entlang der Federburgstraßesind im Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der straßenseitigen Begrenzung der Fläche für Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze bzw. der festgesetzten Baugrenze mit Ausnahme der Zufahrtsbereiche Stellplätze nicht zulässig. Je Grundstück ist nur eine Zufahrt bis zu einer Breite von 8,00m zulässig; vorhandene Flächen sind darauf anzurechnen.

Im WA 2 richtet sich die Zulässigkeit von Tiefgaragen, Garagen und Stellplätzen nach § 12 BauNVO.

o / a

L max. 20m (Angabe nur Beispiel)

3.3. Bauweise und zulässige Baukörperlänge

Es ist offene Bauweise (o) bzw. abweichende Bauweise (a) gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

Im WA 1 sind nur Einzelhäuser mit einer maximal zulässigen Baukörperlänge von bis zu 20m zulässig.

Im WA 1 beträgt die Tiefe erweiterter seitlicher Abstandsflächen mind. 3,00m.

Ausnahmsweise können Tiefgaragen in den erweiterten seitlichen Grenzabständen zugelassen werden, um die Funktionsfähigkeit der Tiefgarage zu gewährleisten.

Ausnahmsweise können Gebäudeteile, die der barrierearmen Erschliessung dienen und nicht mehr als 10qm Grundfläche umfassen in den erweiterten seitlichen Grenzabständen zugelassen werden.

3.4. Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung)

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich durch die parallele Anordnung des Hauptbaukörpers zur festgesetzen Firstrichtung.

4. VERKEHRSFLÄCHEN (Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

4.2. Strassenbegrenzungslinie

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

5.1. Private Grünflächen

Innerhalb der privaten Grünflächen sind Nebenanlagen aller Art sowie Baustelleneinrichtungen und die Lagerung von Baustoffen und Bodenaushub nicht zulässig.

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

6.1. Umgrenzung von Flächen mit Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

In den gekennzeichneten Bereichen sind nachfolgende Nutzungsregelungen und Massnahmen festgesetzt:

pfb 1 — Massnahmenziel: Erhalt naturnaher Gehölzbestand

Bäume mit einem Stammumfang größer 50cm sind zu erhalten. Die Herausnahme jüngerer Gehölze zur Förderung vorhandener Einzelbäume ist zulässig. Ein Totholzanteil von 10% des Baumbestandes ist zu erhalten.

Nachpflanzungen zur Verjüngung des Gehölzbestandes sind gemäß Pflanzenliste 1 vorzunehmen, Pflanzqualität: Hochstamm oder Solitär, StU 20 - 25cm.

Der Anteil von Nadelgehölzen soll nicht höher als 20% sein.

pfb 2 — Massnahmenziel: Erhalt Buchenreihe

Abgängige Bäume sind durch Nachpflanzungen von Fagus sylvatica (Hainbuche) vorzunehmen, Pflanzqualität: Hochstamm, StU 18 - 20cm.

pfb 3 — Massnahmenziel: Streuobstwiese

Extensive Pflege der Wiesen, erste Mahd nicht vor Mitte Juni. Ein Totholzanteil von 10% des Baumbestandes ist zu erhalten. Überalterte Obstbäume sind durch Nachpflanzung gemäß Pflanzenliste 2 vorzunehmen.

6.2. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzung von einheimischen standortgerechten mindestens 1,50m breiten Laubhecken.

6.3. Erhaltung von Bäumen (Pflanzbindung)

Bäume sind vor Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen zu schützen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gemäß Pflanzenliste 1 zu ersetzen.

6.4. Anpflanzung von Bäumen

Am festgesetzten Standort ist ein Baum (StU 16 - 18 cm) gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Der Baum kann parallel zur Federburgstraße in jede Richtung um bis zu 4m verschoben werden.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

6.5. 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.

6.6. Stellplätze und Hauszugänge

Stellplätze und Hauszugänge sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

7.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

7.2. Umgrenzung der 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.

7.3. Schallschutzvorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Entlang den festgesetzten Linien ist für Gebäude mit Aufenthaltsräumen entsprechend der DIN 4109 für den festgestellten Schallpegelbereich II das Schalldämmmaß der Außenbauteile nachzuweisen und zwar für Gebäude mit folgenden Raumarten:

a) Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien: erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB
(entspricht Schallschutzfenster Klasse III nach DIN 2719)

b) Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.: erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB
(entspricht Schallschutzfenster Klasse II nach DIN 2719)

c) Büroräume u. ä.: erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB
(entspricht Schallschutzfenster Klasse II nach DIN 2719)

7.4. Herstellung der Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Randeinfassungen mit Hinterbeton, Betonsockel infolge der Herstellung der Verkehrsanlagen sowie Straßenbeleuchtungsmasten, Beleuchtungskörper und das Verlegen der Anschlusskabel für die Straßenbeleuchtung sind vom Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.

8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

D

8.1. 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 (§ 20 DSchG).

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 der baulichen Anlagen (HbA) bzw. max. zulässige Wandhöhe (WH)
4 Bauweise und maximal zulässige Baukörperlänge

2. 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.

3. Bodenschutz

Wird bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigtes Erdmaterial angetroffen, so ist dieses entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Der Oberboden ist gemäß BodSchG fachgerecht abzutragen, zu lagern und wiederzuverwenden. Die Lagerung des Oberbodens in Mieten ist bis zu 1m Höhe zulässig. Bei Lagerung von länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung anzusäen. DIN 18915 ist anzuwenden.

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.

7. Objektbezogene Baugrunduntersuchung und Beweissicherungsverfahren

Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Beweissicherungsverfahren durchzuführen.

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)
4. 436.23 — Höhenpunkt mit Höhenangabe in m über N.N.
5. Vorhandene Bäume

D. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg)

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

1.1. Dach / Dachaufbauten / Dacheinschnitte / 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. Von Ortgängen, Kehlen und Graten ist ein Abstand von mindestens 1,50m mit der Außenkante, vom First des Hauptdaches ist mindestens 1,00m einzuhalten. 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.

Der Anteil von Flachdächern und Dachterrassen darf maximal 20% der Gebäudegrundrissfläche des Hauptbaukörpers betragen.

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, mit begrüntem Flachdach oder erdüberdeckt 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)

Der vorhandene Geländeverlauf ist zu erhalten und im Baugenehmigungsverfahren in Schnittzeichnungen darzustellen. Sofern Stützmauern für Geländeabfangungen erforderlich sind, so sind sie nur bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig.

Einfriedungen entlang der Federburgstraße sind grenzständig auf einer mindestens 90cm und höchstens 120cm hohen Sockelmauer zu errichten. Blickdichte tote Einfriedungen sind nicht zulässig. Im Bereich der privaten Grünflächen sind tote Einfriedungen nur als einheimische standortgerechte Laubhecke oder in Gehölze eingebundene Maschendrahtzäune zulässig.

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	
1	

Füllschema der Nutzungsschablone

1 Dachform und Dachneigung
(SD = Satteldach, WD=Walmdach, ZD=Zeltdach)

E. ANLAGEN

Pflanzenliste 1
Einzelbäume und straßenbegleitende Vegetation

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Aesculus hippocastanum	Gefüllblühende Roßkastanie
Baumannii	
Carpinus betulus	Hainbuche
Cedrus atlantica	Atlas-Zeder
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Fagus sylvatica	Gemeine Buche
Fagus sylvatica 'Atropunicea'	Blutbuche
Fagus sylvatica pendula	Hängebuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuß
Larix decidua	Europäische Lärche
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Picea abies	Gemeine Fichte
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus robur fastigiata	Säuleneiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Taxus baccata	Eibe
Ulmus carpinifolia	Feldulme

Pflanzenliste 2
Obstbochstämme - Streuobstwiese

Äpfel:	Birnen:	Zwetschgen:
Roter Eiserapfel	Bayrische Weinbirne	Bühler Zwetschgen
Bohnapfel	Luxemburger Mostbirne	Hauszwetschge
Bittenfelder	Gelbmöster	Mirabelle von Nancy
Bürttinger Weinapfel	Gräfin von Paris	Wangenheimer
Gehrers Rambour	Oberösterreicher Weinbirne	
Hauxapfel	Schweizer Wasserbirne	
Kaiser Wilhelm	Grüne Jagdbirne	
Maunzenapfel		
Joseph Musch		
Jakob Fischer		
Rheinischer Krummstiel		
Sonnenwirtsapfel		
Welschisner		

Vogelkirsche
Große Schwarze Knorpelkirsche
Walnuß

Die Pflanzenlisten sind nicht abschliessend und können durch einheimische standortgerechte Arten ergänzt werden.

Änderungen / Ergänzungen sind farbig gekennzeichnet.

Stellungnahmen können gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB nur zu jenen Teilen vorgebracht werden, die gegenüber der Auslegung vom 16.07.2012 bis 17.08.2012 geändert oder ergänzt wurden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	am	08.03.2010
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am	13.03.2010
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am	13.03.2012
4. Frühzeitige Öffntlichkeitsbeteiligung	vom bis	22.03.2010 06.04.2010
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 18.05.2012 gem. § 3 (2) BauGB	vom bis	16.07.2012 17.08.2012
8. Satzungbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB	am	.....

Ravensburg, ...
(BÜRGERMEISTERIN)

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungbeschluss 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

"ÖSTLICHE FEDERBURGSTRASSE - SÜDLICHER TEIL"

M 1 : 500

0 m 10 m 20 m

Planfassung vom 18.05.2012 / 14.11.2012

PLANVERFASSER BAUDEZERNAT STADTPLANUNGSAMT

Reg.Nr.