



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 Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltungen
- Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind in § 4 Abs. 3 Nr. 2, Nr. 4 und Nr. 5 genannten Anlagen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 10-21 BauNVO)

- 0,25%**
- 2.1. Zulässige Grundflächenzahl
- Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl mit Anlagen nach § 10 Abs. 4 BauNVO (Garage, Stellplätze und ihre Zubehöre, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Gebäuderoberfläche) ist im WA 1 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.
- Für die Berechnung der Grundflächenzahl ist die festgesetzte Wohnbaufläche maßgebend.
- 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 oberen Abkantung 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 Zweergergeln zulässig.

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

- 3.1. Baugrenze
- Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich gemäß § 23 BauNVO durch die Baugrenzen im Lageplan.
- 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 Federburgstraße im Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der straßenseitigen Begrenzung der Fläche für Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze bzw. der festgesetzten Baugrenze mit Ausnahme der zulässigen Stellplätze nicht zulässig. vorhandene Flächen sind darauf anzurechnen. Im WA 2 richtet sich die Zulässigkeit von Tiefgaragen, Garagen und Stellplätzen nach § 12 BauNVO.
- 3.3. Bauweise und zulässige Baukörperlänge
- Es ist offene Bauweise (o) bzw. abweichende Bauweise (a) gemäß Planschrieb 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 (Fristrichtung)
- Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich durch die parallele Anordnung des Hauptbaukörpers zur festgesetzten Fristrichtung.

4. VERKEHRSFÄCHEN (Auffüllung der Verkehrsfläche ist unvertretbar) (§ 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 junger 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, SUJ 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, SUJ 16 - 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
- Planzung von einheimischen standortgerechten mindestens 1,50m breiten Laubhecken.
- 6.3. Erhaltung von Bäumen (Planzbindung)
- 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 (SUJ 18 - 16 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. Dachbegrenzung
- Flächdecker und fach geneigte Dächer aller baulichen Anlagen mit einer Dachneigung bis zu 10° sind mit einer Substratschicht von mindestens 10cm zu versehen und abzustu zu begrünen. Dies gilt auch für Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik. Hier- von ausgenommen sind Terrassen und erforderliche Flächen für technische Aufbauten.
- Unterirdische Teile baulicher Anlagen, die nicht überbaut sind, sind mit mindestens 50cm Erdoberdeckung herzustellen und intensiv zu begrünen.
- 6.6. Stellplätze und Hauszugänge
- Stellplätze und Hauszugänge sind mit wasserundurchlässigen 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 entsprechender DIN 4109 für den festgesetzten Schallpegelbereich II das Schalldämmmaß der Außenbauteile nachzuweisen und zwar für Gebäude mit folgenden Raumarten:
- Bettleräume in Krankenanstalten und Sanatorien: erf. R_w = 35 dB (entspricht Schallschutzwerte Klasse III nach DIN 2719)
 - Aufenthaltsräume in Wohnungen, Obergeschossräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- u. a. erf. R_w = 30 dB (entspricht Schallschutzwerte Klasse II nach DIN 2719)
 - Bürosräume u. a. erf. R_w = 30 dB (entspricht Schallschutzwerte Klasse II nach DIN 2719)
- 7.4. Herstellung der Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 28 BauGB)
- Randentfassungen mit Hinterbeton, Betonsockel infolge der Herstellung der Verkehrsflächen sowie Straßenbelüchtungsarmaturen, Belüchtungsgehäuse und des Verlegens der Anschlusskabel für die Straßenbeleuchtung sind vom Eigentümer auf seinem Grundstück zu rüden.

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

- D**
- 8.1. Kulturdenkmal
- Sollten im Zuge von Erdarbeiten archaische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschloten o. a.) angetroffen oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen o. a.) ist das Regierungspräsidium Tübingen, Fachbereich Archaische Denkmale umgehend zu benachrichtigen (§ 20 DSÜHG).

B. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE (keine Festsetzungen)

1. Füllschema der Nutzungsschablonen
- 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 Minderung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser sollen unbeschichtete Metalle (Alu, Zink, Titan, Blei) bei baulichen Dachdeckungen, Verankerungen, Dachrinnen oder Fallrohren vermieden werden. Diese Materialien erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Geeigneterere Alternativmaterialien sind Aluminium, beschichtetes Zink und Kunststoff.
3. Bodenschutz
- Wird bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigtes Erdmaterial angetroffen, so ist dieses entsprechend den Alt- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerfen bzw. zu entsorgen.
- Der Oberboden ist gemäß BodSÜNG fachgerecht abzutragen, zu lagern und wiederzuerweiden. Die Lagerung des Oberbodens in Mieten ist bis zu 1m Höhe zulässig. Bei Lagerung von länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung anzusetzen. 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 EEWärMG des Bundes beim Neubau vorgegeben. Über gesetzliche Anforderungen hinausgehende Energieeinsparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.
7. Objektbezogene Baugrunduntersuchung und Bewässerungsverfahren
- Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Bewässerungsverfahren durchzuführen.

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.
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 / Dachschritte / Dachdeckung
- Die Dachformen und -neigungen der Hauptbaukörper sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen festzusetzen. Das Dach ist als symmetrisch Dach herzustellen.
- Dachflächenfenster, Dachschritte und Dachaufbauten (z. B. Dachgauben, Quergebäl, Zwerchgiebel) dürfen in ihrer Gesamtlänge 40% der zugehörigen Traufbreite nicht überschreiten. Von Ortgängen, Kehlen und Giebeln 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 Quergebäl zulässig.
- Als Material für die Dachdeckung sind nur unglasierte Dachziegel / Dachsteine in roten, braunen und anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Für Dachaufbauten und zur Solarenergieerzeugung sind andere Arten der Dachdeckung 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 erdberdeckt 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)
- Der vorhandene Geländeverlauf ist zu erhalten und im Baugenehmigungsverfahren in Schnittzeichnungen darzustellen. Sofern Stützmauern für Geländebestärkungen erforderlich sind, so sind sie nur bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig.
- Einfriedungen entlang der Federburgstraße sind grenzübergreifend auf einer mindestens 90cm und höchstens 120cm hohen Sockelmauer zu errichten. Blickdichte Einfriedungen sind nicht zulässig. Im Bereich der privaten Grundflächen sind die Einfriedungen nur als einreihige standortgerechte Laubhecke oder in geringer eingebaute 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 gesteigerter Weise an die Kanalisation abzugeben. Art und Größe der Oberflächenwasserabfuhr 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.
- Füllschema der Nutzungsschablonen
- 1 Dachform und Dachneigung (SD = Satteldach, WD=Walndach, ZD=Zeltdach)

E. ANLAGEN

- Pflanzenliste 1 Einzelnähe und straßenbegleitende Vegetation**
- | | |
|-------------------------------|-------------------------------|
| Acer platanoides | Schwarzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Acer campestre | Feldahorn |
| Aesculus hippocastanum | Geißhölchen |
| Bäumen | Rotkastanie |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cedrus atlantica | Atlas-Zeder |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Fagus sylvatica | Gemeine Buche |
| Fagus sylvatica 'Harpurcrisp' | Fagus sylvatica 'Harpurcrisp' |
| Fagus sylvatica pendula | Hängebuche |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Juglans regia | Walnuß |
| Larix decidua | Europäische Lärche |
| Lindocedrus salicina | Tuleneibaum |
| Picea abies | Gemeine Fichte |
| Pinus sylvestris | Gemeine Kiefer |
| Pinus avium | Vogelkirsche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Quercus robur fastigiata | Stieleiche |
| Sorbus aria | Melbirene |
| Taxus baccata | Eibe |
| Ulmus carpinifolia | Feldulme |
- Pflanzenliste 2 Oberhöchstmässige - Streuobstwiese**
- | | | |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------------|
| Apfel | Birnen: | Zwetschgen: |
| Roter Eisapfel | Bayrische Weinbirne | Düster Zwetschgen |
| Bohnapfel | Luxemburger Mostbirne | Hauszwetsche |
| Bitterfelder | Gelbapfel | Mazette von Nancy |
| Böttlinger Weinapfel | Graff von Paris | Wangentamer |
| Gehärs Rambour | Oberösterreichische Weinbirne | |
| Kaiser Wilhelm | Schweizer Wasserbirne | |
| Mauzonsapfel | Grüne Jagdtirne | |
| Joseph Musch | | |
| Jakob Fischer | | |
| Rheinischer Krummstiel | | |
| Sonnenwitsapfel | | |
| Weilschmer | | |
| Vogelkirsche | | |
| Große Schwarze Knorpelkirsche | | |
| Wanuß | | |
- Die Pflanzenlisten sind nicht abschliessend und können durch einheimische standortgerechte Arten ergänzt werden.

Änderungen / Ergänzungen sind farblich 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 Öffentlichkeitsbeteiligung	vom	22.03.2010 bis 08.04.2010
5. Prüfung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungbeschluss 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	16.07.2012 bis 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)

Örtliche Bekannmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am

Ravensburg, (AMTSLIEFER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, (SPA)



LAGEPLANBEZEICHNUNG: **M 1 : 500**

BEBAUUNGSPLAN

"ÖSTLICHE FEDERBURGSTRASSE - SÜDLICHER TEIL"

Planfassung vom 18.05.2012 / 14.11.2012

PLANVERFASSER BAUZEGERNAT STADTPLANUNGSAMT

0 m 10 m 20 m

Reg.Nr.:

Planungsrechtliche Festsetzungen

WA 1

0,25

max. WH ü.b. Gelände 9,50m

max. HBA ü.b. Gelände 15,00m

a

Ortliche Bauvorschriften

ZD / WD 35° - 50°

Planungsrechtliche Festsetzungen

WA 2

0,25

WH max. 476,20

HBA max. 481,30

O

Ortliche Bauvorschriften

SD / WD