



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 1091 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

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA** 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 Verwaltungszwecke
- 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

- 0,25%** 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 0,8 zulässig.
- Für die Berechnung der Grundflächenzahl ist die festgesetzte Wohnbaufläche maßgebend.
- HbA 481,30**
max. HbA 15,00m
- 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
- 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 Abschluß der Wand. Als unterer Messpunkt der Wandhöhe sowie der Höhe baulicher Anlagen gilt der am besten legeren Standpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit dem vorhandenen Gelände.
- Die Überschreitung der maximal zulässigen Wandhöhe ist nur mit Balkongeländern, Quer- und Zwischengeländern zulässig.

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- 0/a** 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
- In WA 1 sind Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Entlang der Federburgstraße ist im Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der straßenseitigen Begrenzung der Fläche für Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze bzw. der festgesetzten Baugrenzen 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 anzureichen.
- In WA 2 richtet sich die Zulässigkeit von Tiefgaragen, Garagen und Stellplätzen nach § 12 BauNVO.
- o/a** 3.3. Bauweise und zulässige Baukörperlänge
- Es ist offene Bauweise (o) bzw. abweichende Bauweise (a) gemäß Plananschrieb festgesetzt.
- In WA 1 sind nur Einzelhäuser mit einer maximal zulässigen Baukörperlänge von bis zu 20m zulässig.
- In WA 1 beträgt die Teile erweiterter seitlicher Abstandsflächen mind. 3,00m.
- Ausnahmsweise können Tiefgaragen in den erweiterten seitlichen Grenzabständen zugelassen werden, um die Funktionalität 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 (Frischrichtung)
- Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich durch die parallele Anordnung des Hauptbaukörpers zur festgesetzten Frischrichtung.

4. VERKEHRSFLÄCHEN (Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbodnen)

- o/a** 4.1. Verkehrliche besondere Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
- o/a** 4.2. Stassenbegrenzungslinie

5. GRÜNFLÄCHEN

- o/a** 5.1. Private Grünflächen
- Innenhalb 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 NACHFOLGENDE BAUGENUTZUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- o/a** 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** Massnahmeziel: Erhalt naturnaher Gehölzbestand
- Bäume mit einem Stammumfang größer 50cm sind zu erhalten. Die Herkunftsart ist zu erhalten. Ein Totholzanteil von 10% des Baumbestandes ist zu erhalten. Nachpflanzungen zur Verjüngung des Gehölzbestandes sind gemäß Pflanzenliste 1 vorzunehmen. Pflanzqualität: Hochstamm oder Solitär, SU 20 - 25cm. Der Anteil von Nadelgehölzen soll nicht höher als 20% sein.
- pfb 2** Massnahmeziel: Erhalt Buchenreihe
- Abhängige Bäume sind durch Nachpflanzungen von Fagus sylvatica (Hainbuche) vorzunehmen, Pflanzqualität: Hochstamm, SU 18 - 20cm.
- pfb 3** Massnahmeziel: 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.

- o/a** 6.2. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Planung von einheimischen standortgerechten mindestens 1,50m breiten Laubbäumen.
- o** 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.
- o** 6.4. Anpflanzung von Bäumen
- Am festgesetzten Standort ist ein Baum (SU 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.
- o** 6.5. Dachbegrenzung
- Fischdächer und fach geneigte Dächer aller baulichen Anlagen mit einer Dachneigung bis zu 10° sind mit einer Substratstärke von mindestens 10cm zu versehen und externer 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 Erdüberdeckung herzustellen und intensiv zu begrünen.
- o** 6.6. Stellplätze und Hauszuzugänge
- Stellplätze und Hauszuzugänge sind mit wasserdrilligen Belägen auszuführen.

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

- o** 7.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- o** 7.2. Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Innenhalb 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.
- o** 7.3. Schallschutzvorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Entlang den festgesetzten Linien ist für Gebäude mit Aufenthaltsräumen entsprechende der DIN 4109 für den festgesetzten Schalldämmbereich II das Schalldämmmaß der Außenbauteile nachzuweisen und zwar für Gebäude mit folgenden Raumarten:
- Bettzimmer in Krankenanstalten und Sanatorien; evtl. R_w = 35 dB (entspricht Schallschutzniveau Klasse III nach DIN 2719)
 - Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume u. a.; evtl. R_w = 30 dB (entspricht Schallschutzniveau Klasse II nach DIN 2719)
 - Bürosräume u. a.; evtl. R_w = 30 dB (entspricht Schallschutzniveau Klasse II nach DIN 2719)
- o** 7.4. Herstellung der Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 28 BauGB)
- Randbefestigungen mit Hohlsteinen, Betonsteckring infolge der Herstellung der Verkehrsflächen sowie Straßenbeleuchtungsanlagen, Beleuchtungskörper und das Verlegen der Anschlusskabel für die Straßenbeleuchtung sind vom Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.

8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- D** 8.1. Kulturdenkmal
- Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandstellen) 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 DStGH).

B. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE (keine Festsetzungen)

- 1** 1. Füllschema der Nutzungsschablone
- 1** 1. Art der baulichen Nutzung
- 2** 2. maximal zulässige Grundflächenzahl
- 3** 3. max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen (HbA) bzw. max. zulässige Wandhöhe (WH)
- 4** 4. Bauweise und maximal zulässige Baukörperlänge
- 2** 2. Gewässerschutz
- Mit Rücksicht auf die Minimierung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser sollen unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Titan, Nickel, Blei) bei flächigen Dachdeckungen, Verankerungen, Dachrinnen oder Fallröhren vermieden werden. Diese Materialien erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Geeignete alternative Materialien sind Aluminium, beschichtetes Zink und Kunststoffe.
- 3** 3. Bodenschutz
- Wird bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigtes Erdmaterial angetroffen, so ist dieses entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerfen bzw. zu entsorgen.
- Der Oberboden ist gemäß BodZfUG fachgerecht abzutragen, zu lagern und wiederzuzugewinnen. Die Lagerung des Oberbodens in Metern ist bis zu 1m Höhe zulässig. Bei Lagerung von länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung anzusetzen. DIN 18915 ist anzuwenden.
- 4** 4. Freistunden der Bauländer außerhalb der Brutzeit von Vögeln
- Die Bauländer sind zum Schutz brütender Vögel nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar freizulassen.
- 5** 5. Schutz vor Luftverunreinigungen
- Trockenes Holz, zugelassene Pellets oder Holzwerkstoffe dürfen nur in Feuerstätten verbrennt werden, die den Bestimmungen der jeweils geltenden Kraftfahrzeuggewerbeordnung entsprechen.
- 6** 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** 7. Objektbezogene Baugrunduntersuchung und Beweissicherungsverfahren
- Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Beweissicherungsverfahren durchzuführen.

C. ZEICHENERKLÄRUNG DER PLANGRUNDLAGE

- o** 1. Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücknummer
- o** 2. Vorhandene Neben- und Hauptgebäude mit Hausnummer
- o** 3. Höhenlinie mit Höhenangabe in m über N.N. (Abstand 0,5m)
- o** 4. Höhenpunkt mit Höhenangabe in m über N.N.
- o** 5. Vorhandene Bäume

D. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- 1. Außere 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, Dachrinnen und Dachaufbauten (z. B. Dachgauben, Quergiebel, Zwerchgiebel) dürfen in ihrer Gesamtlänge 40% der zugehörigen Traufbreite nicht überschreiten. Von Orngängen, Ketten und Graten ist ein Abstand von mindestens 1,50m mit dem Gebäude, vom First des Hauptdaches ist mindestens 1,50m einzuhalten. Je Dachfläche ist nur eine Form von Dachaufbau oder Quergiebel zulässig.
- Als Material für die Dacheindeckung sind nur ungelaserte Dachziegel / Dachsteine in roten, braunen und anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Für Dachaufbauten und zur Solarenergieerzeugung sind andere Arten der Dacheindeckung zulässig.
- Der Anteil von Flachdächern und Dachterrassen darf maximal 20% der Gebäudegrundstückfläche 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 ungebauten Grundstücksflächen sowie Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- Der vorhandene Geländeverlauf ist zu erhalten und im Baugesamtlageverfahren in Schnittzeichnungen darzustellen. Sofern Sitzstufen für Geländebefestigungen erforderlich sind, so sind sie nur bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig.
- Einfriedungen entlang der Federburgstraße sind grundsätzlich auf einer mindestens 30cm und höchstens 120cm hohen Sockelmauer zu errichten. Blickdichte Einfriedungen sind nicht zulässig. Im Bereich der privaten Grünflächen sind tote Einfriedungen nur als einheimische standortgerechte Laubbäume oder in Gestalt 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 geeigneter Weise an die Kanalisation abzugeben. Art und Größe der Oberflächenversickerung ist im Baugesamtlageverfahren mit dem Tiefbauamt abzustimmen.

E. ANLAGEN

- Pflanzenliste 1**
- Einzelbäume und straßenbegleitende Vegetation**
- | | |
|---|-------------------------|
| Acer glaberrimum | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Acer compositum | Kastanienahorn |
| Aesculus hippocastanum | Castanienblühende |
| Baumweide | Röhlhasel |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Castanea sativa | Älch-Zeder |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Fagus sylvatica | Gemeine Buche |
| Sax. 2 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, sowie Baustelleneinrichtungen und die Lagerung von Baustoffen und Bodenaushub nicht zulässig. | |
| Fagus sylvatica 'Atropurca' | Staubbuche |
| Fagus sylvatica pendula | Gemeine Esche |
| Fraxinus excelsior | Waldahorn |
| Juglans regia | Walnuss |
| Larix decidua | Europäische Lärche |
| Liriodendron tulipifera | Tulpenbaum |
| Pinus sylvestris | Gemeine Fichte |
| Pinus avium | Gemeine Kiefer |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Quercus robur fastigiata | Säuleneiche |
| Sorbus aria | Mahlnuss |
| Taxus baccata | Eibe |
| Ulmus carpinifolia | Feldahorn |
- Pflanzenliste 2**
- Obstbäume - Streuobstwiese**
- | | | |
|------------------------|-------------------------------|--------------------|
| Apfel | Süßholz | Zwetschgen |
| Roter Eselapfel | Bayerische Weinbirne | Bühler Zwetschgen |
| Bismarckapfel | Lauenburger Mostbirne | Hauszwetschge |
| Bismarckbirne | Gebirgsbirne | Mazablan von Nancy |
| Böhringer Weinapfel | Grafen von Pörs | Wangenerbirne |
| Gelber Renobauer | Oberösterreichische Weinbirne | |
| Kaiser Wilhelm | Schwarze Wasserbirne | |
| Maurerapfel | Große Jagdbirne | |
| Joseph Much | | |
| Jakob Fischer | | |
| Rheinischer Krummstiel | | |
| Sonnenapfel | | |
| Weißbacher | | |
- Vogelkirsche
Grüne Schwarze Kirsche
Walnuss

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 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. § 2 (2) BauGB | vom | 16.07.2012 bis 17.08.2012 |
| 8. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und erneuter Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik | am | 28.11.2012 |
| 9. Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung | am | 22.12.2012 |
| 10. Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 18.05.2012 / 14.11.2012 gem. § 3 (2) BauGB i. V. mit § 4a (3) BauGB | vom | 07.01.2013 bis 21.01.2013 |
| 11. 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 Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am

Ravensburg, (AMTSLIEFER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, (SPA)

Stadt Ravensburg

LAGELANZEICHNUNG: M 1:500

BEBAUUNGSPLAN

„ÖSTLICHE FEDERBURGSTRASSE - SÜDLICHER TEIL“

Planfassung vom 18.05.2012 / 14.11.2012 / 25.02.2013

PLANVERFASSER BAUDEZERNAT STADTPLANUNGSAMT

0m 10m 20m

Reg. Nr.