



Planungsrechtliche Festsetzungen

WA 1	-
0,25	-
max. WH	üb. Gelände 9,50m
max. HbA	üb. Gelände 15,00m
a	L=20m
Örtliche Bauvorschriften	
ZD / WD 35° - 50°	

Planungsrechtliche Festsetzungen

WA 2	-
0,25	-
WH max. 476,20	HbA max. 481,30
O	
Örtliche Bauvorschriften	
SD / WD	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHNERKLÄRUNG

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. 1959)

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. 1959)

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 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 kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Ausnahmebereiche können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Vorrichtungen
Gem. § 4 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 2 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 §§ 14-21 BauNVO)

2.1. Zulässige Grundflächenzahl
Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garage, Stellplätze und ihre Zubehöre, 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.

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 Dachauflage 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 Balkonanlagen, Quer- und Zweergerdeibau zulässig.

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 2a, 4, 11 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 stäbseitigen 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.

3.3. Bauweise und zulässige Baukörpergröße
Es ist offene Bauweise (a) bzw. abweichende Bauweise (a) gemäß Planschrieb festgesetzt.
Im WA 1 sind nur Einzelhäuser mit einer maximal zulässigen Baukörpergröße von bis zu 20m zulässig.
Im WA 1 beträgt die Tiefe erweitertes seitlicher Abstandsflächen mind. 3,00m.
Ausnahmebereiche können Tiefgaragen in den erweiterten seitlichen Grenzabständen zugelassen werden, um die Funktionsfähigkeit der Tiefgarage zu gewährleisten.
Ausnahmebereiche können Gebäude, 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

(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 LÄNDSCHAFT

(§ 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, StU 20 - 25cm.
Der Anteil von Nadelgehölzen soll nicht höher als 20% sein.

pfb 2 Massnahmenziel: Erhalt Buchenreihe
Altbäume 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. Überleitete 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 Laubbäumen.
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 18 - 16 cm) gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Der Baum kann parallel zur Federburgstraße in jede Richtung um bis zu 4m versoben werden.
Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
6.5. Dachbegrenzung
Flachdächer und fach geeignete Dächer aller baulichen Anlagen mit einer Dachneigung bis zu 10° sind mit einer Schutzschicht von mindestens 10cm zu versehen und extern 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 inteven zu begrünen.
6.6. Stellplätze und Hauszüge
Stellplätze und Hauszüge sind mit wasserdruchlässigen Belägen auszuführen.

2. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der ungebauten Grundstücksflächen sowie Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Der vorhandene Geländeversatz ist zu erhalten und im Baugenehmigungsverfahren in Schnittzeichnungen darzustellen. Sofern Stützmauern für Geländeabstufungen erforderlich sind, so sind sie 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. Die Einfriedungen sind nicht zulässig. Im Bereich der privaten Grünflächen sind alle Einfriedungen nur als einheimische standortgerechte Laubbäume und in Gelände engender Maschendrahtzäune zulässig.

3. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versacken 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 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.

Örtliche Bauvorschriften	Fußschnee und Nutzungsschablonen
1	1 Dachform und Dachneigung (SD = Satteldach, WD=Walmdach, ZD=Zeltdach)

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 sie sich am Gebäude handeln, sowie Baustelleneinrichtungen und die Lagerung von Baustoffen und Bodenaushub nicht zulässig.

7.3. Schutzschaltvorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
a) Entlang den festgesetzten Linien ist für Gebäude mit Außenblitzableitern entsprechender der DIN 4749 für den festgestellten Schaltgebühren und die Lagerung von Baustoffen und Bodenaushub nicht zulässig.
b) Betträume in Krankenanstalten und Sanatorien: erf. R_w = 35 dB (entspricht Schallschutzzener Klasse II nach DIN 2719)
c) Auftrahträume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsäume u. ä. erf. R_w = 30 dB (entspricht Schallschutzzener Klasse II nach DIN 2719)
d) Büroräume u. ä. erf. R_w = 30 dB (entspricht Schallschutzzener Klasse II nach DIN 2719)

7.4. Herstellung der Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Randbefestigungen mit Hinterbau, Betonsockel infolge der Herstellung der Verkehrsflächen sowie Straßenbeleuchtungsmasten, Beleuchtungskörper und das Verlegen der Anschlußkabel für die Straßenbeleuchtung sind vom Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.

8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

8.1. Kulturdenkmal
Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundamente (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) o. ä. angetroffen werden oder für diese gemacht werden (z. B. Schichten, Metallbleche, Knochen o. ä.) ist das Regierungspräsidium Tübingen, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen (§ 30 BauNVO).

B. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE (keine Festsetzungen)

1. Fußschemata der Nutzungsschablonen
1 Art der baulichen Nutzung
2 maximal zulässige Grundflächenzahl
3 max. zulässige Höhe der Bauwerke (HbA) bzw. max. zulässige Wandhöhe (WH)
4 Bauweise und maximal zulässige Baukörpergröße
5 Gewässerschutz
6.1. Rückblick auf die Minimierung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser sollten unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Titan, Zinn, Blei) bei flächigen Dachdeckungen, Verankerungen, Dachrinnen oder Fallrohren vermieden werden. Diese Materialien erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Gewässerschonendes Alternativmaterialien sind Aluminium, beschichtetes Zink und Kunststoffe.
6.2. Bodenschutz
Wird bei Eingriffen in den Untergrund vereinigen Erdmaterial angegriffen, so ist dies entsprechend den abt- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verordnen bzw. zu entsorgen.
Der Oberboden ist gemäß BodSchNG fachgerecht abzutragen, zu lagern und wiederzuerstehen. Die Lagerung von Oberboden in Metlen ist bis zu 1m Höhe zulässig. Bei Lagerung von länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung anzusetzen. DIN 18915 ist anzuwenden.
6.3. 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.
6.4. Schutz vor Luftverunreinigungen
Trockenes Holz, zugelassene Pellets oder Holzwerkstoffe dürfen nur in Feuerstätten verbrannt werden, die den Bestimmungen der jeweils geltenden Kleinfeuerungsanlagenverordnung entsprechen.
6.5. Energieeinsparung
Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das EEWärmeG des Bundes beim Neubau vorgapogen. Über gesetzliche Anforderungen hinausgehende Energieeinsparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.
7. Objektbezogene Baugrunduntersuchung und Beweissicherungsverfahren
Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Beweissicherungsverfahren durchzuführen.

C. ZEICHNERKLÄRUNG DER PLANGRUNDLAGE

1. Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
2. Vorhandene Neben- und Hauptgebäude mit Hausnummer
3. Höhenlinie mit Höhenangabe in m über N.N. (Abstand 0,50m)
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 / Dachschnitte / Dachdeckung
Die Dachformen und -neigungen der Hauptbaukörper sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen festzusetzen. Das Dach ist als symmetrisches Dach herzustellen.
Dachflächensteile, Dachverneigungen und Dachaufbauten (z. B. Dachgäuben, Querriegel, Zwerchgiebel) dürfen in ihrer Gesamthöhe 40% der zugewandten Traufhöhe nicht überschreiten. Von Giebeln, Ketten und Graten ist ein Abstand von mindestens 1,50m mit der Außenkante, vom First des Hauptdaches ist mindestens 1,00m einzuhalten. In Dachschneisen ist nur eine Form von Dachaufbau oder Querriegel zulässig.
Als Material für die Dachdeckung sind nur ungelagerte Dachziegel / Dachsteine in roten, braunen und antraktfarbenen Tönen zulässig. Für Dachaufbauten und zur Solarenergiegewinnung sind andere Arten der Dachdeckung zulässig.
Der Anteil von Flachdächern und Dachterrassen darf maximal 20% der Gebäudegrundfläche 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 begrünem Flachdach oder erdbersteckt zulässig.
1.3. Fassadengestaltung
Für die Fassadengestaltung sind grelle Farbtöne unzulässig.

E. ANLAGEN

Pflanzenliste 1 Einzelbäume und straßenbegleitende Vegetation

Acer platanoides	Sprachorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer carpinifolius	Feldahorn
Aesculus hippocastanum	Gellitähulende Rosskastanie
Baumrhus	Hainbuche
Carpinus betulus	Atlas-Zedler
Cistus atlanticus	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Gemeine Buche
Fagus sylvatica	Blaueiche
Fagus sylvatica 'Atropurpurea'	Hängehainbuche
Fagus sylvatica pendula	Gemeine Esche
Fraxinus excelsior	Walnuß
Juglans regia	Europäische Lärche
Larix decidua	Tulpenbaum
Liriodendron tulipifera	Gemeine Fichte
Picea abies	Pinus sylvestris
Pinus sylvestris	Platanus avium
Platanus avium	Quercus robur
Quercus robur	Quercus robur fastigiata
Sorbus aucuparia	Silene
Taxus baccata	Mahleberne Eibe
Ulmus carpinoifolia	Feldulme

Pflanzenliste 2 Obstbäume - Streuobstwiese

Apfel	Birnen	Zwetschgen
Roter Esenapfel	Bunter Zwetschgen	Blaue Zwetschgen
Bohnapfel	Luxemburger Mostbirne	Hauszwetschge
Bittersüßer	Gebirgsbirne	Mirabelle von Nancy
Börsinger Weinapfel	Gräfin von Paris	Warthenermeier
Gehrsen Ramboor	Oberdöbrbacher Weinbirne	
Hauptapfel	Kaiser Wilhelm	
Kaiser Wilhelm	Mausapfel	Schweizer Wasserbirne
Kaiser Wilhelm	Mausapfel	Grüne Jaldörbe
Joseph Musch	Rheinischer Krummstiel	
Jakob Fächer	Sonnenweissapfel	
Rheinischer Krummstiel	Welschener	
Sonnenweissapfel		
Welschener		

Vogelkirsche
Große Schwarze Knopekirsche
Walnuß
Die Pflanzenlisten sind nicht abschließend und können durch einheimische standortgerechte Arten ergänzt werden.

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	22.04.2010 bis 06.04.2010
5. Billigung des Bebauungsplänenurwurfs und Auslegungsbuch durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am	04.07.2012
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am	07.07.2012
7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplänenurwurfs mit Begründung, Fassung vom 18.05.2012 gem. § 3 (2) BauGB	vom	16.07.2012 bis 17.08.2012
8. Billigung des Bebauungsplänenurwurfs und erneuter Auslegungsbuch 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 Bebauungsplänenurwurfs 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 Bebauungsplans stimmt mit dem Satzungsbuch vom überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ravensburg, (OBERBÜRGERMEISTER)

Örtliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans am

Ravensburg, (AMTSLIEUTER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.
Ravensburg, (SPA)

Stadt Ravensburg

LAGERPLANBEZEICHNUNG: **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.