



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. 132), 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. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)
 - Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Ravensburg, Stadtplanungsamt, eingesehen werden.

Mit In-Kraft-Treten 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 (WA) (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- nicht störende Handwerksbetriebe sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für Verwaltungen zulässig.
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Gartenbaubetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

- 0,25** 2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.
- 0,8** 2.2 Höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
Bei der Berechnung der Geschossflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen auch bei Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig mitzurechnen.
- EFH 464,0m²** 2.3 Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH)
Von der EFH kann um bis zu 0,3 m abgewichen werden.
In den Gebieten WA1, WA4 und WA5:
Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens in Metern über NN (Höhenstatus 130).
In den Gebieten WA2 und WA3:
Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens in Metern über der maßgebenden Straßenhöhe.
Die maßgebende Straßenhöhe ist die mittlere Straßenhöhe zwischen den Höhen in Verlängerung der seitlichen Außenkanten des Hauptbaukörpers bis zur Mitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Bei von mehreren Seiten erschlossenen Grundstücken gilt die westlich angrenzende Federburgstraße.
Die Überschreitung der maximal zulässigen Wandhöhe mit untergeordneten Bauteilen (z.B. Balkongeländern, Dachaufbauten) ist zulässig.
Die maximal zulässige Wandhöhe ist festgesetzt in m über EFH.
- WH 9,0m** 2.4 Höchstzulässige Wandhöhe (WH)
Die Wandhöhe in Metern über der jeweiligen Bezugshöhe ist der ermittelte Wert des Schnittpunktes der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
Die Überschreitung der maximal zulässigen Wandhöhe mit untergeordneten Bauteilen (z.B. Balkongeländern, Dachaufbauten) ist zulässig.
Die maximal zulässige Wandhöhe ist festgesetzt in m über EFH.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE, GRENZABSTÄNDE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

- a** 3.1 Bauweise (§ 23 (1) BauNVO)
Eine Überschreitung der seitlichen Bauweise ist auch mit untergeordneten Bauteilen wie zum Beispiel Balkonen nicht zulässig.
- a L_{max} 22m** 3.2 Bauweise
In den Gebieten WA2 und WA3 ist abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt 22,0 m.
Die Tiefe der erweiterten seitlichen Grenzabstände beträgt in allen Gebieten mindestens 4,00 m, innerhalb derer Gebäude und Gebäudeteile nicht zulässig sind.
Ausnahmsweise können Tiefgaragen in den seitlichen Grenzabständen zugelassen werden, um die Funktionsfähigkeit der Tiefgarage zu gewährleisten.
In den Gebieten WA1, WA4 und WA5 gilt die offene Bauweise.
Die Tiefe der erweiterten seitlichen Grenzabstände beträgt in allen Gebieten mindestens 4,00 m, innerhalb derer Gebäude und Gebäudeteile nicht zulässig sind.
Ausnahmsweise können Tiefgaragen in den seitlichen Grenzabständen zugelassen werden, um die Funktionsfähigkeit der Tiefgarage zu gewährleisten.
- o** 3.3 Stellung der Baukörper (Hauptfrischrichtung)
Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich durch die parallele Anordnung des Hauptbaukörpers zur festgesetzten Frischrichtung.

5. GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Tg** 5.1 Umgrünung von Flächen für Tiefgaragen
Gemäß Eintragung im Lageplan sind Tiefgaragen (Tg) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- 5.2 Für Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen ist für jedes Grundstück eine Aus-/Einfahrt mit einer Breite von höchstens 6,50 m zulässig.

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 6.1** Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist unverbindlich. Straßenverkehrsfläche
- 6.2** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- 6.3** Straßenbegrenzungslinie

7. VORKEHRUNGEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN EINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 7.1** Schallschutz von Außenbauteilen
Entlang den festgesetzten Linien ist für Gebäude mit Aufenthaltsräumen entsprechend der DIN 4109 für den festgestellten Schalldruckbereich II das Schalldämmmaß der Außenbauteile nachzuweisen und zwar für Gebäude mit folgenden Raumarten:
a) Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben, u.ä.: erf. RW, res 30 dB (entspr. Schallschutzfenster Klasse II nach DIN 2719)
b) Büroräume u.ä.: erf. RW, res 30 dB (entspr. Schallschutzfenster Klasse II nach DIN 2719)

8. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND ANPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 8.1** Pflanzstreifen entlang der Federburgstraße
Gemäß Eintragung im Lageplan sind in einem 6 m breiten Streifen entlang der Federburgstraße einheimische Sträucher und Laubgehölze (Pflanzqualität: Strauch 2 x x, Höhe 100 - 150 cm, mindest 1 Strauch / 5 qm; Bäume STU 16 - 18 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Dieser Pflanzstreifen kann lediglich für Zugänge, Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen, Stellplätzen, und Tiefgaragen auf einer Breite von insgesamt maximal 6,50 m unterbrochen werden.
Als Empfehlung für die Pflanzarten wird auf die Pflanzenliste verwiesen.
- 8.2** Erhalt von Bäumen (Pflanzbindung)
Bäume sind vor Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen zu schützen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gemäß Pflanzenliste zu ersetzen.
- 8.3** Anpflanzung von Bäumen mit festem Standort
Am festgesetzten Standort ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm, gemessen in 1m Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Der Baum kann parallel zur Federburgstraße in jede Richtung um bis zu 3m verschoben werden.
- 8.4** Anpflanzung von Bäumen ohne festen Standort
Im Allgemeinen Wohngebiet ist je 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm, gemessen in 1m Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Vorhandene Laubgehölze mit entsprechender Pflanzqualität sind auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen.
- 8.5** Unterirdische Teile baulicher Anlagen sind mit einer Erdbedeckung von mindestens 0,5 m auszuführen und zu begrünen.

9. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 9.1** Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen § 16 Abs. 5 BauNVO
- 9.2** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
- 9.3** Bestandsbaum § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB
- 9.4** Schutz vor Luftverunreinigungen § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB
Das Verbrennen von Kohle ist nicht zulässig.

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

- D** 10.1 Kulturdenkmal

11. HINWEISE (keine Festsetzungen)

- 11.1** Höhenlage der Erschließungsflächen
Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche ist in Meter über NN. (Höhenstatus: 130) dargestellt.
- 11.2** Luftreinhaltung
Trockenes Holz, zugelassene Pellets oder Holzwerkstoffe dürfen nur in Feuerstätten verbrannt werden, die den Bestimmungen der jeweils geltenden Kleinfeuerungsanlagenverordnung entsprechen.
Das Verbrennen von Kohle ist nicht zulässig.
- 11.3** Minderung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser
Dachinstalltionen wie Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser und sollten deshalb vermieden werden. Es sollten daher Materialien wie Aluminium, beschichtetes Zink oder Kunststoff verwendet werden.
- 11.4** Energieeinsparung
Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das EEWärmeG des Bundes beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energieeinsparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.
- 11.5** Archäologische Denkmalpflege
Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DStGH wird verwiesen.
- 11.6** 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 anzulegen. DIN 16915 ist anzuwenden.
- 11.7** Artenschutz
Bei Umbau- und Abrissmaßnahmen an bestehenden baulichen Anlagen sowie Schnitt- und Fällmaßnahmen an Gehölzen ist zu prüfen, ob Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet, ihre Entwicklungsfähigkeit oder Ruhe-, Nist-, Brut- oder Wohnstätten gestört werden (§ 44 BNatSchG). Ist dies der Fall ist eine Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.
Schnitt- und Fällmaßnahmen an Gehölzen sind ausschließlich in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen um keine Vortotbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen.
- 11.8** Objektbezogene Baugrunderforschung und Beweisicherungsverfahren
Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunderforschungen und Beweisicherungsverfahren durchzuführen.
- 11.9** Füllschema Nutzungsschablone Planungsrechtliche Festsetzungen

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO BW)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 (1) LBO BW)

- 1.1** Dachform und Dachneigung in Grad (§ 74 (1) 1 LBO)
Die Dachformen und Dachneigungen der Hauptdächer von Hauptbaukörpern sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplans festgesetzt. Das Dach ist als symmetrisches Dach herzustellen. Ein Flachdachanteil von maximal 20% der Gebäudegrundfläche ist zulässig.
Doppeldächer oder Hausgruppen sind nur in einheitlicher Dachneigung zulässig.
- 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 begrüntem Flachdach oder erdberdeckt zulässig.
- 1.3** Dachaufbauten (§ 74 (1) 1 LBO BW)
Bei Dachaufbauten (z.B. Gauben, Quergiebel usw.) und Dacheinschnitten sind folgende Beschränkungen einzuhalten:
- Die Gesamtfläche aller Dachaufbauten darf 40 % der zugehörigen Trauffläche nicht überschreiten
- Je Dachfläche ist nur eine Form von Dachaufbauten zulässig
- Vom First ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten
- Vom Ortsgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten
- Von der Kehle oder dem Grat ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten
- 1.4** Fassadengestaltung (§ 74 (1) 1 LBO BW)
Für die Fassadengestaltung sind glänzende Materialien und grelle Farben sowie verspiegelte Glasflächen unzulässig.
- 1.5** Balkone (§ 74 (1) 1 LBO BW)
Die Länge der Balkone darf pro Geschoss maximal 50% der Gebäudelänge betragen.

2. ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE (§ 74 (1) 3 LBO BW)

- 2.1** Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen (§ 74 (1) 3 LBO BW)
Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 2.2** Stützmauern (§ 74 (1) 3 LBO BW)
Stützmauern für Geländeabfaltungen sind bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig und zu begrünen. Der Abstand zwischen erforderlichen Stützmauern für höhere Geländeabfaltungen muss mindestens 2,40 m betragen.
- 2.3** Einfriedlungen
Entlang der Federburgstraße sind Einfriedlungen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
- 2.4** Umgang mit dem natürlichen Gelände (§ 74 (1) 3 LBO BW)
In den erweiterten seitlichen Abstandsflächen ist eine unbebaute und unbefestigte Fläche mit einer Tiefe von mindestens 2,50 m gärtnerisch anzulegen. Der natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten. Hiervon ausgenommen sind Flächen für Stellplätze entlang der Federburgstraße.

3. HINWEISE (keine Festsetzungen)

- 3.1** Ordnungswidrigkeiten
Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO BW) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 Abs. 2 und 3 LBO behandelt.
- 3.2** Füllschema der Nutzungsschablone
Örtliche Bauvorschriften
1 Dachform / Dachneigung: SD = Satteldach; WD = Walmdach;
- 3.3** Auf den privaten Grundstücksflächen sind befestigte Flächen (Zufahrten, Wege etc.) mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

PLANUNTERLAGE MIT ZEICHENERKLÄRUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 1** Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
- 2** Haupt- und Nebengebäude, Bestand
- 3** Höhenlinie mit Höhenangabe in Meter über N.N. (Höhenstatus: 130)

ANLAGE

Pflanzenliste
Einzelbäume und straßenbegleitende Vegetation:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Gemeine Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuß
Larix decidua	Europäische Lärche
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Taxus baccata	Eibe

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbuch durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am 25.06.2012
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am 30.06.2012
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am 30.06.2012
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 09.07.2012 bis 25.07.2012
5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbuch durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am
7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom	gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom
8. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO	am
Ravensburg, den	(BAUDEZERNENT)
AUSFERTIGUNG	
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom	
Ravensburg, den	(OBERBÜRGERMEISTER)
9. Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes	am
Ravensburg, den	(AMTSLEITER SPA)
Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.	
Ravensburg, den	(SPA)



Stadt Ravensburg

LAGEPLANBEZEICHNUNG: **M 1:500**

Bebauungsplan
„Teilbereich 3 - Östliche Federburgstraße“

Entwurf

PLANFASSUNG VOM: 28.08.2013	0 5 10 15m
PLANVERFASSER: Faber	BAUDEZERNAT: Bestin
STADTPLANUNGSAMT: Klinik	REGNR: FERTIGUNG /