



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 v. 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenvorschrift (PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I 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 08.08.1995 (StB. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (StB. S. 209) mW. v. 23.07.2013.

Gemeindeordnung (GemO) i. d. F. vom 24.07.2009 (StB. S. 58), last. geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. April 2013 (StB. S. 95).

Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Ravensburg, Stadtplanung, eingesehen werden. Sollten im Bebauungsplan oder im Vorhaben- und Erschließungsplan unterschiedliche Regelungen vorliegen, sind auf die erstmalig aufgeführte des Bauherrn der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 22.01.2014. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft. In Ergänzung der Planzeichnung sind folgende Festsetzungen:

BESTANDTEILE DER SATZUNGEN

- a) **Vorhabenbezogener Bebauungsplan, bestehend aus:**
- Zeichnerischer Teil vom 22.01.2014
 - Planungsrechtliche Festsetzungen vom 22.01.2014
- b) **Örtliche Bauvorschriften** vom 22.01.2014
- c) **Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), bestehend aus:**
- Grundrisse von UG, EG (mit Eintragung der Schritte), ein OG (Regelgeschoss) und DG vom 22.01.2014
 - Nord-, Süd-, Ost- und Westansicht vom 22.01.2014
 - Schnitte in Ost-West- und Nord-Südrichtung vom 22.01.2014
 - Vorentwurf Freianlagen vom 22.01.2014
- d) **Beauftragter sind:**
- gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan vom 22.01.2014
 - und zu den örtlichen Bauvorschriften
 - Gutachten zur Beurteilung möglicher Auswirkungen des Neubaus der Raiffeisenbank auf die Be- und Entlastung des angrenzenden Parkhauses P7 in Ravensburg vom 21.11.2013
 - Stellungnahme zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gegenüber Außenlärm vom 14.01.2014
 - Gutachten zum Schallschutzbereich der Tiefgaragenfahrt vom 26.11.2013

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan zuwiderhandelt.

AUSSERKRAFTSETZUNG

Mit dem Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans tritt der Bebauungsplan „Georgstraße / Raiffeisenbank“ in Kraft gemessen am 24.04.2001, einschließlich der örtlichen Bauvorschriften im Überlagerungsbereich außer Kraft.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Kemptener (MK) § 7 BauNVO
- Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. mit dem vom Gemeinderat am 26.04.2011 beschlossenen Vergütungsstellenkonzept sind Vergütungsstellen folgender Typen zulässig:
- Werkstätten
 - Sporthallen
 - Fitness-Clubs und Saunen-Clubs/Bordelle mit Dienstleistungen zur gemeinsamen Unterhaltung.
- Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind sonstige nicht wesentlich strenge Gewerbebetriebe zulässig:
- Bordelle
 - sonstige sexuelle Dienstleistungen
 - Laubhäuser
- Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind unzulässig:
- Tätigkeiten im Zusammenhang mit Prostitution und Bordellbetrieben
- Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 7 Abs. 7 BauNVO genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Füllschema der Nutzungsschaltene
- | | |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- 2.2 max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen in m über Normal Null (NN) § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- 2.3 Abgrenzung unterschiedlicher Höhe baulicher Anlagen § 16 Abs. 3 BauNVO
- 2.4 Fläche gleicher Höhe baulicher Anlagen

3. BAUWEISE

- 3.1 stweckliche Bauweise
- Zwischen den im Lageplan mit 8 gekennzeichneten Punkten sind innerhalb der überbaubaren Flächen Gebäude ohne Grenzabstände zulässig.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

- 4.1 Baugrund
- § 23 Abs. 1 - Abs. 3 BauNVO

5. FLÄCHE FÜR TIEFGARAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN ZUFÄHRTEN UND NEBENANLAGEN

- 5.1 Oberirdische Garagen und Stellplätze sind nicht zulässig.
- 5.1 Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen
- Tiefgaragen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

6. VERKEHRSFLÄCHE (die Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich)

- 6.1 Straßenverkehrsfläche
- 6.2 Verkehrsfläche
- 6.3 Straßenebegrenzungslinie
- 6.4 Ein- und Ausfahrtsbereich
- Ein- und Ausfahrtsbereich sind nur im Bereich der im Lageplan gekennzeichneten Flächen zulässig.

7. GEH- UND LEITUNGSRECHTE

- 7.1 GR - Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- 7.2 LR - Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde mit einem Ausdehnungsrecht durch den Versorgungsleiter

8. VORKEHRUNGEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTENWIRKUNGEN

- 8.1 Vorkehrungen zum Schutz vor Parkhaus P7
- Der Anteil einer Fassadenfläche an der Nordfassade des Parkhauses P7 darf je Geschoss max. 25 % betragen.
- 8.2 Vorkehrungen zum Schutz vor Schallschutz - Raiffeisenbank
- Es sind passende Schallschutzmaßnahmen für Fenster, spalte, Außenwände, Türen und Dachflächen nach VDI Richtlinie 2719 vorzusehen. Dies erfolgt im Einvernehmen im Zuge der Einweihung/Gemehungsplanung in Abhängigkeit der Gebäudorientierung, der Nutzung der Innenräume sowie des Aufbaus für empfindliche Innenverhältnisse.

9. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN

- 9.1 Anpflanzung
- An festgelegten Standorten sind standortgerechte großkronige Laubbäume (Pflanzenhöhe mindestens 4 x x + ew mDR SU 20 - 25 cm) zu pflanzen, durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Baumabgängen sind die Bäume entsprechend RAL LP 4 und DIN 19303 zu schützen. Der Standort kann in jede Richtung um bis zu 2 m verschoben werden.

10. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 10.1 Grenze des unmittelbaren Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
- 10.2 Grenze des unmittelbaren Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans

11. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

- 11.1 Entgeltbescheinigung der OVS/OVVO
- Im Schutzverfahrenbereich dürfen für die Dauer des Bestehens der OVS/OVVO keine Gebäude oder bauliche Anlagen errichtet oder sonstige Einrichtungen vorgenommen werden, die die Sicherheit, den Betrieb oder die Nutzung der OVS/OVVO beeinträchtigen oder gefährden. So ist u.a. das Errichten von Dauerstellplätzen, das Platzieren von Schutzbauteilen sowie das Lagern von schweren transportierten Materialien im Schutzverfahrenbereich nicht zulässig. Ebenso dürfen Dachvorsprünge von baulichen Anlagen nicht in den Schutzverfahrenbereich hineinragen. Der Inhalt der OVS/OVVO einschließlich dem 10 m breiten Schutzverfahrenbereich ist im Bebauungsplan ausgewiesen. Auf die Einhaltung der Aufgaben und technischen Bedingungen der OVS/OVVO wird verwiesen.
- 11.2 Parkierungsvorsatz

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. AUßERER GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- 1.1 Fassadengestaltung
- Für die Fassadengestaltung, deren Oberflächengestaltung und Farbgebung ist der Vorhaben- und Erschließungsplan maßgebend. Geeignete Änderungen bei der Fassadengestaltung (Fenster und Türen) sind zulässig, wenn die Grundstruktur der Fassadengestaltung dadurch nicht beeinträchtigt wird. Gleitende Materialien und große Flächen sowie verengte Glasflächen sind unzulässig. Abschattung auf Dächern und mit transparenten Materialien auszuführen.
- 1.2 Dach / Dachfenster / Dachneigung / Dachdeckung
- Hierzu angenommen sind Dächer im Bereich des Parkhauses, auf denen Solaranlagen aufgebracht sind. Flachdächer sind mit einer Schutzschicht von mind. 10 cm zu versehen und extern zu begrünen. Hierzu angenommen sind Dachterrassen und erforderliche Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solaranlagen sind ebenfalls zu begrünen.
- Füllschema der Nutzungsschaltene
1. Dachfenster / Dachneigung
- FD = Flachdach begrünt

C. ZEICHENERKLÄRUNG DER PLANGRUNDLAGE

1. Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücknummern
2. Höhenlinie mit Höhenangaben in m über NN
3. Vorhandene Neben- und Hauptgebäude mit Hausnummer
4. Flurstücksgrenze entfällt

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss sowie Bewilligung des Bebauungsplanentwurfes und Aufhebungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik am
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB am
3. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 2014 gem. § 3 Abs. 2 BauGB bis
4. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB am

Ravensburg, den (BAUDEZERNAT)

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 2014 überein. Das Verfahren wurde vorunterschiedlich durchgeführt.

Ravensburg, den (OBERBÜRODIREKTEUR)

Örtliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans am

Ravensburg, den (AMTLEITER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den (SPA)

Stadt Ravensburg

LAGEPLANBEZEICHNUNG: M 1:500

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

„GEORGSTRASSE/ MEERBURGER STRASSE (RAIFFEISENBANK)“

Planlegung vom 22.01.2014

PLANVERFASSER BAUDEZERNAT STADTPLANUNGSAMT

0m 5 10 15 20

im Original