

SO - Zweckbestimmung "Wohnheim" -

Planungsrechtliche Festsetzungen	
SO	—
GR 750	—
—	O
HbA 449.80	—
örtliche Bauvorschriften	
FD	—

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. IS.2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes v. 11.06.2013 (BGBl. IS.1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. IS.133), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. IS.1551)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 IS.58, BGBl. III213-1-6), zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes v. 22.07.2011 (BGBl. IS.1509)
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg** i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S.357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 209) m.W.v. 23.07.2013
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg** i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S581, ber. S.698), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

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

Sollten im vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder im Vorhaben- und Erschließungsplan unterschiedliche Regelungen vorhanden sein, so gilt für die erstmalige Ausführung des Bauvorhabens der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 24.01.2014.

Mit In-Kraft-Treten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- SO** 1.1 Sondergebiet (SO) (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Wohnheim“. Zulässig sind:
 - Wohnheim mit Tiefgarage für Studenten, Auszubildende und Schüler
 - Sonstige dem Nutzungszweck dienende Anlagen wie überdachte Fahrradstellplätze usw.

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

- GR 750** 2.1 höchstzulässige Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen (GR) in m². Ausnahmsweise kann die Grundfläche für Anlagen nach § 19 Abs.4 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 550 m² überschritten werden.
- HbA 447,50 m*** 2.2 Höhe baulicher Anlagen (HbA) Maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen in m über NN. * Eintrag nur Beispiel
- 2.3 Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) kann durch technische Dachaufbauten und Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien um bis zu 1,5 m überschritten werden, sofern diese Dachaufbauten und Anlagen in einem Abstand von mind. 3 m zur Baugrenze liegen.

3. BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
- 3.2 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE, TIEFGARAGEN MIT IHREN ZUFahrTEN UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Oberirdische Garagen und Stellplätze sind nicht zulässig.
- 4.2 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.

5. VERKEHRSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 5.1 Straßenverkehrsfläche
- 5.2 Straßenbegrenzungslinie
- 5.3 Ein- und Ausfahrtsbereich Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge sind nur im Bereich der im Lageplan gekennzeichneten Stelle zulässig.

6. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 6.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen. Gemäß Eintragung im Lageplan sind die Flächen wie folgt zu belasten:
 - Fläche GR 1 mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit.
 - Fläche LR: mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt mit Ausübungsrecht durch Ver- und Entsorgungsträger.
 - Fläche GR 2 - FR: mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer der Flurstücke 1040/3 und 1040/9.

7. GEBIETE ZUM SCHUTZ VORSCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

- 7.1 Das Verbrennen von Kohle ist nicht zulässig.

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

8.1 Schallschutz Im Sondergebiet sind entsprechend dem als Anlage beigefügten Gutachten der IFB Ingenieure GmbH vom 07.01.2014 passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen.

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche L III - L V gilt, dass auf Grundlage der Regelungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, für die Außenbauteile wie Wände, Fenster und Lüftungseinrichtungen von schutzbedürftigen Räumen (z.B. Aufenthalts-, Wohn- und Schlafräume) die nachfolgend aufgeführten Schalldämmmaße nachgewiesen werden:

Immissionsort (Fassade / Geschoss)	Außenlärmpegel	Lärmpegelbereich (L) gemäß DIN 4109	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß erf. R _{w,req} nach DIN 4109
West - E0-E4 - E5	64-65 dB 66 dB	L III L III	35 dB 35 dB
Nord / Süd - E0-E4 - E5	68-69 dB 68 dB	L IV L IV	40 dB 40 dB
Ost - E0-E4 - E5	73 dB 71 dB	L V L V	45 dB 45 dB

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Luftwechsels in den Aufenthaltsräumen sind Lüftungstechnische Einrichtungen erforderlich, die gegenüber dem Außenlärm die jeweils festgesetzten resultierenden Schalldämmmaße einhalten.

9. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 9.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine Hainbuchenhecke von mindestens 1,50 m Höhe (Pflanzqualität mind. 2 x v. 150-175 cm) mit einer Endhöhe von ca. 1,8 m Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro 100 m² Fläche sind mindestens 3,5 Pflanzen vorzusehen.
- 9.2 Pflanzangebot von Bäumen Abweichungen vom in der Planzeichnung dargestellten Standort um bis zu 3 m sind unter Beibehaltung der Gehölzanzahl zulässig. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Als Empfehlung für die Pflanzenarten wird auf die Pflanzenliste in Anlage 1 verwiesen.
- 9.2.1 Im Sondergebiet sind gemäß dem Eintrag im Lageplan zwei schmal-kronige standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.
- 9.2.2 Innerhalb der Verkehrsfläche sind fünf heimische standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 20-25 cm, gemessen in 1m Höhe, zu pflanzen.
- 9.3 Dachbegrünungen Die Dachflächen der geplanten Haupt- und Nebengebäude sowie der Tiefgarage sind mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm Stärke extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Dachterrassen und erforderliche Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.

10. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

11. HINWEISE (keine Festsetzungen)

- 11.1 Luftreinhaltung Trockenes Holz, zugelassene Pellets oder Holzwerkstoffe dürfen nur in Feuerstätten verbrannt werden, die den Bestimmungen der jeweils geltenden Kleinfeuerungsanlagenverordnung entsprechen.
- 11.2 Minderung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser Dachinstallationen 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.
- 11.3 Höhenlage der Erschließungsflächen Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche ist in m. ü. N.N. dargestellt.
- 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 DSchG wird verwiesen.
- 11.6 Füllschema Nutzungsschablone Planungsrechtliche Festsetzungen

1	-
2	-
3	-
4	-
- 11.7 Artenschutz Rodungen sowie das Freiräumen des Baufeldes sind zum Schutz brütender Vögel außerhalb der Vegetationszeit von Anfang Oktober bis Ende Februar vorzunehmen.
- 11.8 Altlasten / Bodenverunreinigungen Sämtliche Baumaßnahmen, die in den Untergrund eingreifen, sind unter Aufsicht eines Fachbauleiters Altlasten durchzuführen. Der Fachbauleiter ist verantwortlich für die Separierung von belastetem und unbelastetem Aushubmaterial, sowie für die ordnungsgemäße Entsorgung und Verwertung entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen.
- 11.9 Regenwasserbehandlung Für das Regenwasser von befestigten Flächen (Dach- und Verkehrsflächen) ist eine Regenrückhaltung (z.B. Zisterne) vorzusehen. Der Drosselabfluss der Einrichtung zur Regenrückhaltung darf für das geplante Vorhaben maximal 3 l/s betragen. Entsprechend ist die Größe der Regenrückhaltung zu bemessen. Der Notüberlauf der Regenrückhaltung ist wie der Drosselabfluss an den Mischwasserkanal anzuschließen. Hierfür ist im Baugenehmigungsverfahren ein hydraulischer Nachweis zu führen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 74 LBO für Baden-Württemberg

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 74 Abs. 1 LBO)

- FD** 1.1 Dachform (§ 74 (1) 1 LBO) Zulässig sind nur Flachdächer.
- 1.2 Fassadengestaltung (§ 74 (1) 1 LBO) Für die Fassadengestaltung sind glänzende Materialien und grelle Farben sowie verspiegelte Glasflächen unzulässig. Das zurückgesetzte Staffeldachgeschoss ist in Farbe und Material vom Hauptbaukörper abzusetzen.
- 1.3 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen (§ 74 (1) 3 LBO) Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2. HINWEISE (keine Festsetzungen)

- 2.1 Ordnungswidrigkeiten Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 Abs. 2 und 3 LBO behandelt.
- 2.2 Füllschema Nutzungsschablone Örtliche Bauvorschriften

1	-
---	---
- 2.3 Auf den privaten Grundstücksflächen sind befestigte Flächen (Zufahrten, Wege etc) mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

PLANUNTERLAGE MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
- 2. Haupt- / Nebengebäude, Bestand
- 3. Bestandsbaum
- 4. sonstige topographische Linie
- 5. Höhenlinie mit Höhenangabe in Meter über N.N.

ANLAGEN

1. PFLANZLISTE

Bei den Pflanzmaßnahmen zu den festgesetzten Pflanzangeboten A.9.2 wird empfohlen, folgende Pflanzenarten zu verwenden:

Bäume auf privaten und öffentlichen Flächen

Acer campestre 'elsrijk'	Feldahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Hainbuche
Platanus acerifolia	Platane
Prunus avium 'Plena'	Vogelkirsche
Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	Traubenkirsche
Quercus robur 'Fastigiata'	Stielsäuleiche

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss sowie Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik am 19.02.2014
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB und Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB am 21.02.2014
- Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 24.01.2014 gem. § 3 (2) BauGB vom 04.03.2014 bis 04.04.2014
- Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO am

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

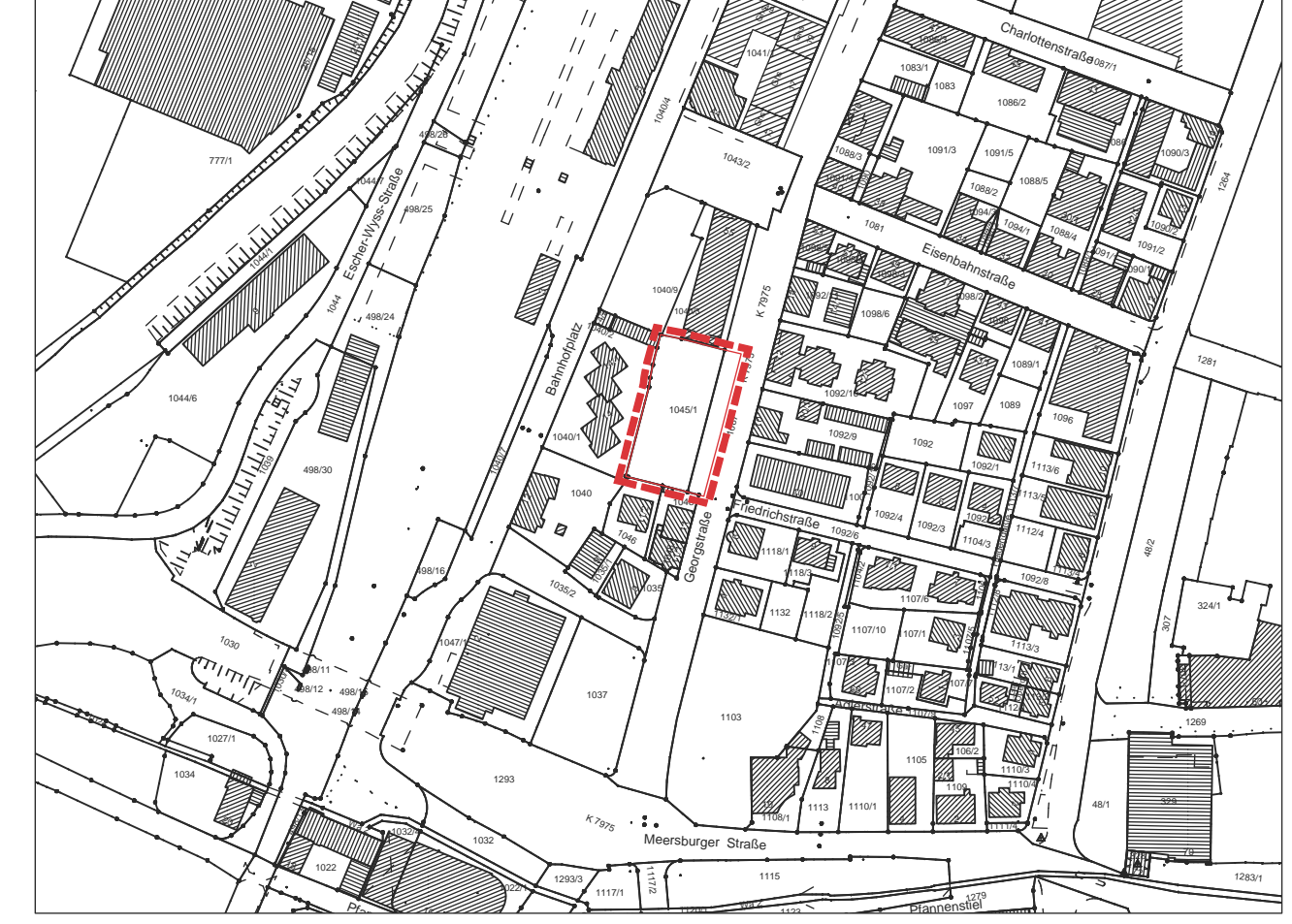
Ravensburg, den (BAUDEZERNT)

Ravensburg, den (OBERBÜRGERMEISTER)

Ravensburg, den (AMTSLEITER SPA)

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

ÜBERSICHTSKARTE



LAGEPLANBEZEICHNUNG: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "JUNGES WOHNEN; GEORGSTRASSE FLURSTÜCK NR. 1045/1"

Planfassung vom 24.01.2014 / 05.05.2014

PLANVERFASSER: BAUDEZERNT: STADTPLANUNGSAMT

M 1 : 500

Reg.Nr.: Fertigung /