

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

RECHTSGRUNDLAGEN	
Baugesetzbuch (BauGB)	l. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes v. 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1848)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	l. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1646)
Planzeichenvorschrift (PlanZV)	l. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 56) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1609)
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	l. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 817), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 200) vom 23.07.2013
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	l. d. F. vom 24.07.2005 (GBl. S. 681, bei 698), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16. April 2013 (GBl. S. 55)

Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Ravensburg, Stadtplanungsbüro, eingesehen werden. Sollten im Bebauungsplan oder im Vorhaben- und Erschließungsplan unterschiedliche Regelungen vorhanden sein, so gilt für die vorliegende Ausführung der Vorhaben- und Erschließungspläne vom 22.01.2014. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft. In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

BESTANDTEILE DER SATZUNGEN	
a) Vorhabenbezogener Bebauungsplan, bestehend aus:	
- Zeichnerischer Teil	vom 22.01.2014 / 05.05.2014
- Textlicher Teil:	
- Planungsrechtliche Festsetzungen	vom 22.01.2014 / 05.05.2014
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
- Schritte in Ost-West- und Nord-Südrichtung	vom 22.01.2014
- Vorentwurf Freianlagen	vom 22.01.2014
d) Beifolgt sind:	
- gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften	vom 22.01.2014 / 05.05.2014
- Gutachten zur Beurteilung möglicher Auswirkungen des Neubaus der Raiffeisenbank auf die Fre- und Einfüllung des angrenzenden Parkhauses PT in Ravensburg	vom 21.11.2013
- Stellungnahme zur Festlegung der erforderlichen Luftschallschirmung der Außenbauteile gegenüber Außenlärm	vom 14.01.2014
- Gutachten zum Schallschallschutz der Tiefgarageneinfahrt	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 / Bahnhofplatz“, in Kraft getreten am 24.04.2001, einschließlich der örtlichen Bauvorschriften im Überlagerungsbereich außer Kraft.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB und § 1 - 23 BauNVO

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

- 1.1 Kerngebiet (MK) § 7 BauNVO**
Gem. § 1 Abs. 5, § 8 BauNVO i. V. mit dem Gemeinderat am 04.04.2011 beschlossener Verordnungsgegenstandskontext und Verordnungsgegenstandskontexte Typen unzulässig:
 - Wohnzone
 - Bars
 - Spielplätze
 - Table-Dance und Swinger-Clubs, Bordelle mit Darbietungen zur gemeinsamen Unterhaltung
- Gem. § 1 Abs. 5, § 8 BauNVO sind sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe unzulässig:
 - Bordelle
 - bordellartige Betriebe
 - Lärmbüro
- Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind unzulässig:
 - Tankstellen in Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen
- Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 7 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Flächenschema der Nutzungskategorie	
1	2
3	4

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- 1. max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO: **0,8**
- 2. max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen in m über Normal Null (NN) § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO: **HdA 449,0**
- 3. Abgrenzung unterschiedlicher Höhe baulicher Anlagen § 16 Abs. 5 BauNVO: **-----**
- 4. Fläche gleicher Höhe baulicher Anlagen: **-----**

3. BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

- 1. **B** stoffwechselnde Bauelemente zwischen den im Lagemaßstab A-B gekennzeichneten Punkten sind innerhalb der überbaubaren Flächen Gebäudefläche überbaubar zulässig. Zulässig sind Gebäude bis zu 50 m, § 22 Abs. 4 BauNVO.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE § 23 BauGB

- 1. **baubearbeitet** Baugruze § 23 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO

5. FLÄCHE FÜR TIEFGARAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN ZUFÄHRTEN UND NEBENANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- 1. Oberirdische Garagen und Stellplätze sind nicht zulässig.
- 2. **Tga** Umgrünung von Flächen für Tiefgaragen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

6. VERKEHRSFÄCHE (die Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich) § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- 6.1 Straßenverkehrsfläche
- 6.2 Verkehrsfläche
- 6.3 Straßenbegrenzungslinie
- 6.4 Ein- und Ausfahrtsbereich Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge sind nur im Bereich der im Lageplan gekennzeichneten Stelle zulässig.

7. GEH- UND LEITUNGSRECHTE § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- 7.1 GR - Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- 7.2 LR - Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde mit einem Ausübungsrecht durch den Versorgungsgründer

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

- 8.1 Vorkehrungen zum Schallschutz - Parkhaus PT Die Arbeit öffentlicher Baustellen ist an der Nordseite des Parkhauses PT darf das Geschoss max. 25 % betragen.
- 8.2 Vorkehrungen zum Schallschutz - Raiffeisenbank Es sind zusätzliche Schallschutzmaßnahmen für Fenster, opale Außenwandflächen, Türen und Dachflächen nach VDI-Richtlinie 2719 vorzusehen. Diese erfolgt in Einzelfällen im Zuge der Entwurfs-Gutachterbegutachtung in Abhängigkeit der Gebäudeorientierung, der Nutzung der Innenelemente sowie der Anfallsbreite für empfohlene Innenschallung.

9. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- 9.1 Anpflanzung Am festgesetzten Standort sind stammsichere großblättrige Laubbäume (Pflanzenliste mindestens 14 x v. v. in mGB S. 20 - 25) zu pflanzen, durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Baummaßnahmen sind die Bäume entsprechend BGL-TP 4 und DIN 18920 zu schützen. Der Standort kann in jede Richtung um bis zu 2 m verschoben werden.

10. SONSTIGE PLANZEICHEN

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

11. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE / KENNZEICHNUNG § 9 Abs. 5 und 6 BauGB

- 11.1 Entschärfung der GVO im Schutzbereich des GVO im Schutzbereich des GVO für die Dauer des Bestehens der Gastmahlzeiten keine Gebäude oder bauliche Anlagen errichtet oder sonstige Einrichtungen vorgenommen werden, die die Sicherheit des Betriebes oder die Wartung der Gastmahlzeiten beeinträchtigen oder gefährden. So ist u.a. das Errichten von Bauelementen, das Platzieren von Schutzvorrichtungen sowie das Legen von schwer transportierten Materialien im Schutzbereich nicht zulässig. Ebenfalls dürfen Dachvorhänge von baulichen Anlagen nicht in den Schutzbereich hineinragen. Der Verkauf der Gastmahlzeiten einschließlich dem 10 m breiten Schutzbereich ist im Bebauungsplan vorgesehen. Auf die Einhaltung der Auflagen und Technischen Bedingungen der GVO wird verwiesen.
- 11.2 Parkierungsvorsicht

11.3 Energieeinsparung

Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das EEHärM des Bundes dem Bauherrn empfohlen. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energieeinsparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.

11.4 Archaische Denkmalpflege

Sollten in Zuge von Errichteten archaischen Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandstellen o. ä.) angesprochen oder Funde gemacht werden (z.B. Scheiben, Münzen, Knochen) ist dies dem Bauherrn mitzuteilen. Der Ort der Funde ist im Lageplan zu verzeichnen. Auf § 29 DSÜG wird verwiesen.

11.5 Naturschutz

Sollten im Zuge von Errichteten Naturschutzflächen (z.B. Feuchtgebiete) angesprochen werden, sind diese im Lageplan zu verzeichnen. Auf § 29 DSÜG wird verwiesen.

11.6 Altlasten / Bodenverunreinigungen

Umgrünung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährlichen Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Sämtliche Baumaßnahmen, die in den Untergrund eingreifen, sind unter Aufsicht eines Fachbauleiters Altlasten durchzuführen. Bei Erd- und Ausgrabungen ist eine auf die altlastenrechtlichen bodenschichttechnischen und altlastenrechtlichen Belange bezogene Planung und Überwachung vorzusehen. Auf die "Ordnende Umgrünungsmaßnahmen auf der Freifläche beim Parkhaus PT, Flurstück 1037 vom 25.10.2012 wird verwiesen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 14 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

1. AUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 14 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- 1.1 Fassadengestaltung Für die Fassadengestaltung, deren Oberflächengestaltung und Farbgebung für die Vorhaben- und Erschließungspläne maßgebend. Geringfügige Änderungen bei den Fassadengestaltungen (Farben und Türen) sind zulässig, wenn die Grundstruktur der Fassadengestaltung dadurch nicht beeinträchtigt wird. Glänzende Materialien und gelbe Farben sowie einseitige Dachflächen sind unzulässig. Abdeckung von Dächern sind mit transparenten Materialien durchzuführen.
- 1.2 Dach / Dachform / Dachneigung / Dachdeckung Es sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Hieran ausgenommen sind Dächer im Bereich des Parkhauses, auf deren Solarsanlagen aufgebracht sind. Flachdächer sind mit einer Substratschicht von mind. 10 cm zu versehen und entweder zu begrünen. Hieran ausgenommen sind Dächer im Bereich des Parkhauses, auf deren Flächen unter Anlagen für Solarsanlagen ebenfalls zu begrünen.

Flächenschema der Nutzungskategorie

1. Dachfläche / Dachneigung
FD = Flachdach begrünt

C. ZEICHENERKLÄRUNG DER PLANGRUNDLAGE

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

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss sowie Bewilligung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbefehl	am 19.02.2014
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am 21.02.2014
3. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 22.01.2014 gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 04.03.2014 bis 04.04.2014
4. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 16 BauGB	am

Ravensburg, den (BAUDEZERNENT)

AUSFERTIGUNG

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

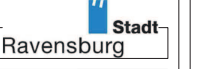
Ravensburg, den (OBERBÜRGERMEISTER)

Örtliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans am

Ravensburg, den (AMTSLIEFERER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den (SPA)

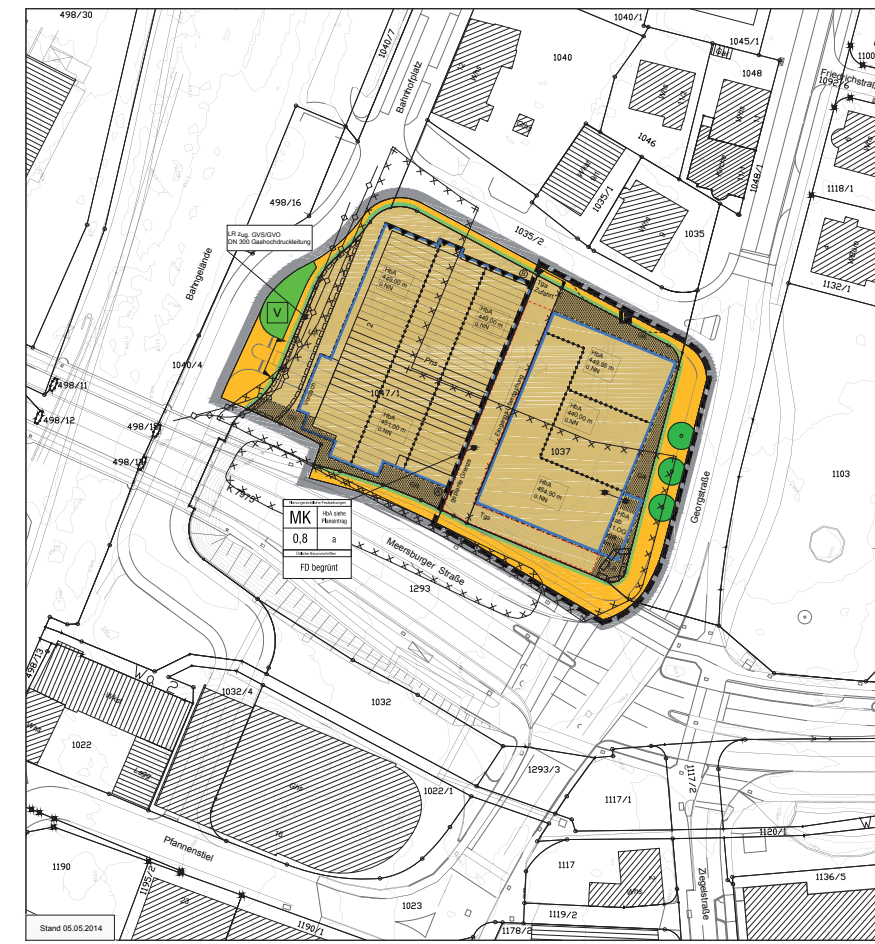


LAGEPLANZEICHNUNG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "GEORGSTRASSE/ MEERSBURGER STRASSE (RAIFFEISENBANK)"

Planfassung vom 22.01.2014 / 05.05.2014

PLANSCHREIBER	BAUDEZERNAT	STADTPLANUNGSAMT
STADTPLANUNGSDIREKTOR		
Reg. Nr.		
Fertigung		



MK
0,8
HdA
449,0
FD begrünt

Stand 05.05.2014