

**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).
Planzeichenverordnung (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 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 208) mVv. 23.07.2013.
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 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, Stadtplanungsamt, eingesehen werden. Sollten im Bebauungsplan oder im Vorhaben- und Erschließungsplan unterschiedliche Regelungen vorhanden sein, so gilt für die erstmalige Ausführung des Bauvorhabens der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 22.01.2014. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes 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) Ortliche Bauvorschriften vom 22.01.2014
- c) Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), bestehend aus:
- Grundrisse von UG, EG (mit Eintragung der Schnitte), 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) Beigefügt 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 Be- und Entlüftung 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 Schallimmissionsschutz 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

- MK** 1.1 Kerngebiet (MK) § 7 BauNVO
- Gem. § 1 Abs. 5, 9 BauNVO i. V. mit dem vom Gemeinderat am 04.04.2011 beschlossenen Vergnügungstankstellenkonzeptes sind Vergnügungstankstellen folgender Typen unzulässig:
- Wettbüro
  - Bars
  - Spielhallen
  - Table-Dance und Swinger-Clubs, Bordelle mit Darbietungen zur gemeinsamen Unterhaltung.
- Gem. § 1 Abs. 5, 9 BauNVO sind sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe unzulässig:
- Bordelle
  - bordellartige Betriebe
  - Laufhäuser
- Gem. § 1 Abs. 5, 9 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.

**Füllschema der Nutzungsschablone**

1	2
3	4

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

- 0,8** 2.1 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- HbA 449,0** 2.2 max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen in m über Normal Null (NN) § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- Für die Absturzsicherung von Dachterrassen darf die zulässige Höhe um max. 1 m überschritten werden. Die Absturzsicherung ist um mind. 1 m von der Gebäudekante zurückzusetzen.
- 2.3 Abgrenzung unterschiedlicher Höhe baulicher Anlagen § 16 Abs. 5 BauNVO
- 2.4 Fläche gleicher Höhe baulicher Anlagen

**3. BAUWEISE**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- a** 3.1 abweichende Bauweise  
Zwischen den im Lageplan mit A-B gekennzeichneten Punkten sind innerhalb der überbaubaren Flächen Gebäude ohne Grenzabstände zulässig. Zulässig sind Gebäude länger 50 m. § 22 Abs. 4 BauNVO

**4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**  
§ 23 BauGB

- 4.1 Baugrenze § 23 Abs. 1 + Abs. 3 BauNVO

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

- 5.1 Oberirdische Garagen und Stellplätze sind nicht zulässig.
- Tga** 5.2 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.

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

- 6.1** Straßenverkehrsfläche
- 6.2** Verkehrsgrünfläche
- 6.3** Straßenbegrenzungslinie
- 6.4** Ein- und Ausfahrbereich  
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 Versorgungsträger

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

- 8.1** Vorkehrungen zum Schallschutz - Parkhaus P7  
Der Anteil offener Fassadenanteile an der Nordfassade des Parkhauses P7 darf je Geschoss max. 25 % betragen.
- 8.2** Vorkehrungen zum Schallschutz - Raiffeisenbank  
Es sind passive Schallschutzmaßnahmen für Fenster, opake Außenwände, Türen und Dachflächen nach VDI-Richtlinie 2719 vorzusehen. Dies erfolgt im Einzelnen im Zuge der Entwurfs-/Genehmigungsplanung in Abhängigkeit der Gebäudeorientierung, der Nutzung der Innenräume sowie den Anhaltswerte für empfohlene Innenschalldämmung.

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

- 9.1** Anpflanzung  
Am festgesetzten Standort sind standortgerechte großkronige Laubbäume (Pflanzqualität mindestens H 4 x v. ew mDB SHU 20 - 25 cm) zu pflanzen, durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen sind die Bäume entsprechend RAS-LP 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** Erdgasdruckleitung der GVS/GVO  
Im Schutzbereich dürfen für die Dauer des Bestehens der Gasfernleitungsanlagen keine Gebäude oder bauliche Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die die Sicherheit, den Betrieb oder die Wartung der Gasfernleitung beeinträchtigen oder gefährden. So ist u. a. das Errichten von Dauerstellplätzen, das Platzieren von Schachtbauwerken sowie das Lagern von schwer transportablen Materialien im Schutzbereich nicht zulässig. Ebenso dürfen Dachvorsprünge von baulichen Anlagen nicht in den Schutzbereich hineinragen. Der Verlauf der Gasfernleitung einschließlich dem 10 m breiten Schutzbereich ist im Bebauungsplan ausgewiesen. Auf die Einhaltung der Auflagen und Technischen Bedingungen der GVS/GVO wird verwiesen.
- 11.2** Parkierungsvorschlag



- 11.3** Energieeinsparung  
Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das EEWärmeG des Bundes beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energieeinsparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.
- 11.4** Archäologische Denkmalpflege  
Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. a.) 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.
- 11.5** Artenschutz  
Rudungen sowie das Freiräumen des Baufeldes sind zum Schutz brütender Vögel außerhalb der Vegetationszeit von Anfang Oktober bis Ende Februar vorzunehmen.
- 11.6** Altlasten / Bodenverunreinigungen  
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)  
Sämtliche Baumaßnahmen, die in den Untergrund eingreifen, sind unter Aufsicht eines Fachbauleiters Altlasten durchzuführen. Bei Erd- und Aushubarbeiten ist eine auf die abfallwirtschaftlichen, bodenschutzrechtlichen und arbeitschutzrechtlichen Belange bezogene Planung und Überwachung vorzusehen. Auf die "Orientierende Untergrounduntersuchungen auf der Freifläche beim Parkhaus P7, Flurstück 1037 vom 25.10.2012 wird verwiesen.

**B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**  
§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

**1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**  
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- 1.1** Fassadengestaltung  
Für die Fassadengestaltung, deren Oberflächengestaltung und Farbgebung ist der Vorhaben- und Erschließungsplan maßgebend. Geringfügige Änderungen bei den Fassadenöffnungen (Fenster und Türen) sind zulässig, wenn die Grundstruktur der Fassadengestaltung dadurch nicht beeinträchtigt wird. Glänzende Materialien und grelle Farben sowie verspiegelte Glasflächen sind unzulässig. Absturzsicherung auf Dächern sind mit transparenten Materialien auszuführen.
  - 1.2** Dach / Dachform / Dachneigung / Dachdeckung  
Es sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Hiervon ausgenommen sind Dächer im Bereich des Parkhauses, auf denen Solaranlagen aufgebracht sind.  
Flachdächer sind mit einer Substratschicht von mind. 10 cm zu versehen und extensiv zu begrünen.  
Hiervon ausgenommen sind Dachterrassen und erforderliche Flächen für technische Aufbauten.  
Flächen unter Anlagen für Solaranlagen sind ebenfalls zu begrünen.
- Füllschema der Nutzungsschablone**  
1 Dachform / Dachneigung  
FD = Flachdach begrünt

**C. ZEICHENERKLÄRUNG DER PLANGRUNDLAGE**

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

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Aufstellungsbeschluss sowie Bewilligung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbuch durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	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. § 10 BauGB	am	

Ravensburg, den (BAUDEZERNT)

**AUSFERTIGUNG**

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

Ravensburg, den (OBERBÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans am

Ravensburg, den (AMTSLEITER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den (SPA)

**Stadt Ravensburg**

LAGEPLANBEZEICHNUNG: **M 1 : 500**

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN**

**"GEORGSTRASSE/ MEERSBURGER STRASSE (RAIFFEISENBANK)"**

Planfassung vom 22.01.2014 / 05.05.2014

PLANVERFASSER: BAUDEZERNT STADTPLANUNGSAMT

STADTPLANUNG NOCKE  
Friedrichstraße 10, 73430 Ravensburg, Baden-Württemberg  
Tel. +49 7141 99 10 30  
Fax +49 7141 99 10 31  
E-Mail: nocke@stadtplanung-nocke.de

Reg. Nr. / Fertigung /