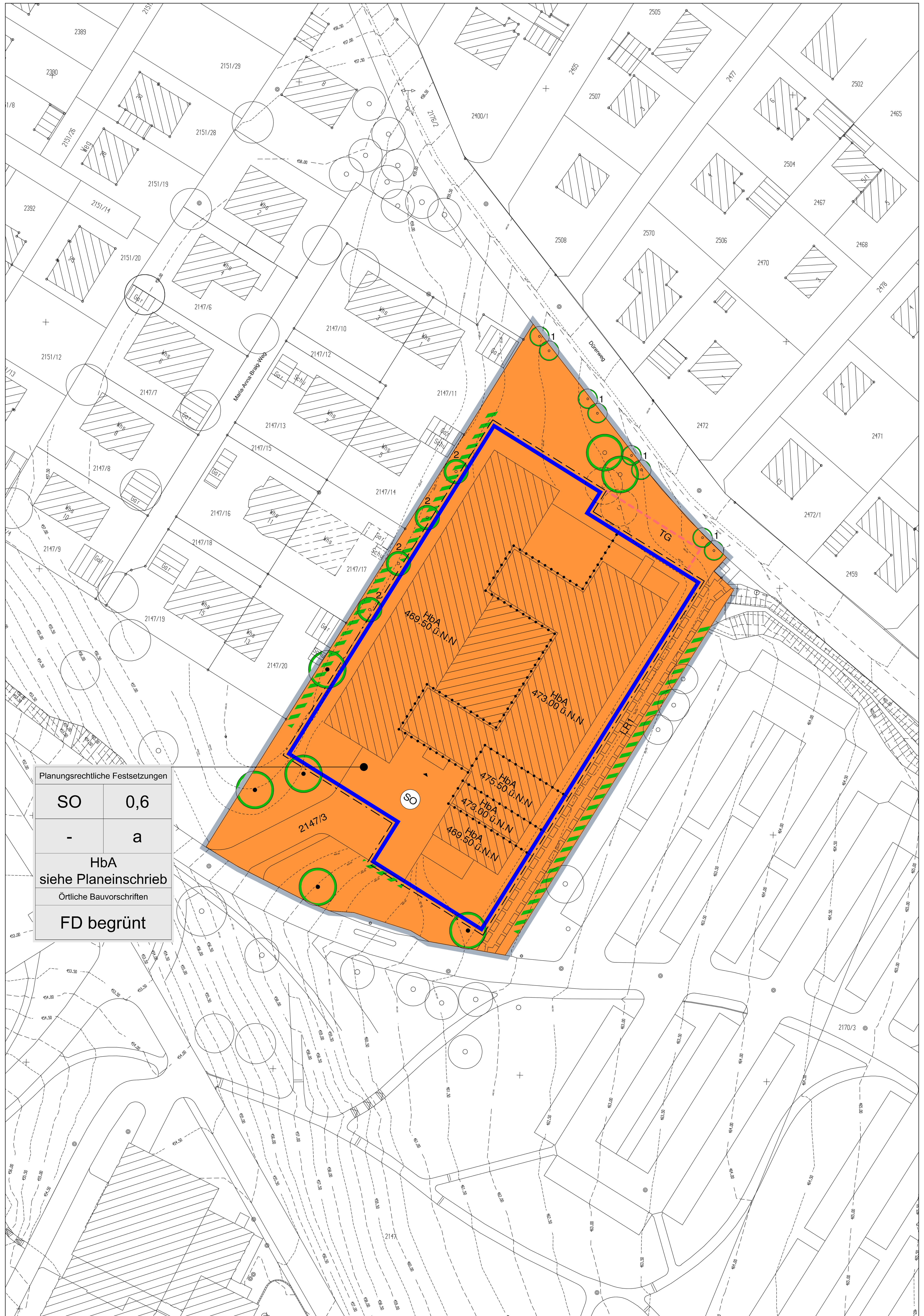


TEIL I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB)	i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
3. 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).
4. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389).
5. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698), zuletzt geändert am 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. Mit Inkrafttreten 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)

SO — 1.1. Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind:
- Laborgebäude

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

0,6* (*Zahlenwert nur Beispiel) — 2.1. Höchstzulässige Grundflächenzahl

HbA 435,00* (*Zahlenwert nur Beispiel) — 2.2. Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) ist festgesetzt in m über N.N.

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO)

3.1. Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich gemäß § 23 BauNVO durch die Baugrenzen im Lageplan.

TG — 3.2. Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze

TG : Zulässig sind Tiefgaragen

Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

4. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

4.1. Erhaltung von Bäumen (Pflanzbindung)

Vorhandene Gehölzstrukturen sind dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Vorgaben der DIN 18920 und RAS-LP 4 zu beachten. Bei Abgang sind die Gehölze gleichwertig zu ersetzen. Im Bereich von Leitungen sind Vorkehrungen zum Schutz dieser zu treffen (z.B. Wurzelschutzfolie).

4.2. Anpflanzen von Bäumen mit festem Standort (Pflanzgebot)

4.2.1. Am festgesetzten Standort sind standortgerechte mittel- bis großkronige Laubbäume (StU 18-20 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der Baum kann in jede Richtung um bis zu 2 m verschoben werden.

4.2.2. Gemäß Eintragung im Lageplan sind Sträucher der Gehölzart Syringa vulgaris (Gewöhnlicher Flieder) zu pflanzen. Pflanzqualität: Solitärgehölz, Höhe 150-175 cm. Vom gekennzeichneten Standort kann bis zu 2 m abgewichen werden. Vorhandene Gehölze entsprechender Pflanzqualität sind auf die Zahl der zu pflanzenden Gehölze anzurechnen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu sichern.

4.2.3. Gemäß Eintragung im Lageplan sind Bäume der Gehölzart Carpinus betulus 'Frans Fontaine' (Säulenförmige Hainbuche) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Pflanzqualität: Stammumfang 20-25 cm.
Der Baum kann in jede Richtung um bis zu 2 m verschoben werden.

4.3. An den im Plan gekennzeichneten Standorten sind nachfolgende Hecken zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Geschnittene Hecke, Endhöhe ca. 110 cm
Gehölzart: Carpinus betulus - Hainbuche
Pflanzgröße: 125-150 cm

4.4. Regenwasserrückhaltung

Flachdächer und flach geneigte Dächer aller baulichen Anlagen mit einer Dachneigung bis zu 10° sind mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Terrassen und erforderliche Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind entsprechend zu begrünen.

Stellplätze und Hauszugänge sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Tiefgaragen sind zu begrünen und als Grünfläche zu unterhalten.

5. SONSTIGE PLANZEICHEN

5.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

5.2. Geh-, Fahr-, oder Leitungsrechte (GR-FR-LR) (§ 9 Abs. 1 S. 21 BauGB)

LR1- Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde mit einem Ausübungsrecht durch den Versorgungsträger.

Die mit Leitungsrecht festgesetzten Flächen dürfen nicht überbaut werden. Leitungen dürfen durch die Pflanzungen nicht beeinträchtigt werden.

5.3. Schutz vor Luftverunreinigungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Das Verbrennen von Kohle ist nicht zulässig.

5.4. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

B. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE (keine Festsetzungen)

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
-	3
5	

1. Füllschema der Nutzungsschablone

1 Art der baulichen Nutzung
2 maximal zulässige Grundflächenzahl
3 Bauweise
5 max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen (HbA)

2. Gewässerschutz

Mit Rücksicht auf die Minimierung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser sollten unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) bei flächigen Dachdeckungen, Verwahrungen, Dachrinnen oder Fallrohren vermieden werden. Diese Materialien erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Gewässerschonendere Altenativmaterialien sind Aluminium, beschichtetes Zink und Kunststoffe.

3. 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 anzusäen. DIN 18915 ist anzuwenden.

4. Freiräumen der Baufelder außerhalb der Brutzeit von Vögeln

Die Baufelder sind zum Schutz brütender Vögel nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar freizuräumen.

5. Schutz vor Luftverunreinigungen

Trockenes Holz, zugelassene Pellets oder Holzwerkstoffe dürfen nur in Feuerstätten verbrannt werden, die den Bestimmungen der jeweils geltenden Kleinfeuerungsanlagenverordnung entsprechen.

6. Energieeinsparung

Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das EEWärmeG des Bundes beim Neubau vorgegeben. Über gesetzliche Anforderungen hinausgehende Energieeinsparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.

C. ZEICHENERKLÄRUNG DER PLANGRUNDLAGE

1. Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern (671, 671/1)

2. Höhenlinie mit Höhenangabe in m über N.N. (431)

3. Vorhandene Neben- und Hauptgebäude mit Hausnummer (18)

4. Höhenpunkt mit Höhenangabe in m über N.N. (436.23)

5. Zu fällende Bäume

D. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1. Dach / Dachaufbauten / Dacheinschnitte / Dachdeckung

Die Dachformen und -neigungen der Hauptbaukörper sind gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Das Dach ist als extensiv begrüntes Flachdach herzustellen.

1.2. Gestaltung von Garagen und hochbaulichen Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO

Freistehende Garagen, offene Garagen sowie Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO soweit Gebäude, sind nur mit begrüntem Flachdach zulässig.

1.3. Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind grelle Farbtöne unzulässig.

1.4. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Zufahrts-, Anliefer- und Eingangsbereichen als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und so zu unterhalten.

2. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind in einem Abstand zur Verkehrsfläche von mindestens 50 cm nur als einheimische Laubhecke der Gehölzart Carpinus betulus (Hainbuche) oder Ligustrum vulgare (Liguster) bis zu 1,20 m Höhe zulässig.
In den Hecken ist ein Drahtzaun zulässig, der nicht höher als die zugehörige Hecke sein darf.

3. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Niederschläge von Dachflächen sind zu sammeln und in gedrosselter Weise an die Kanalisation abzugeben. Art und Größe der Oberflächenwasserrückhaltung ist im Baugenehmigungsverfahren mit dem Tiefbauamt abzustimmen.

4. Hinweise

4.1. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 Abs. 2 und 3 LBO behandelt.

Örtliche Bauvorschriften
1

4.2. Füllschema der Nutzungsschablone

1 Dachform und Dachneigung
(FD = Flachdach)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss sowie Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am	09.07.2014
2. Bekanntmachung des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am	12.07.2014
3. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	am	12.07.2014
4. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 18.06.2014 / 09.07.2014 gem. § 3 (2) BauGB	vom bis	21.07.2014 29.08.2014
5. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO	am	....

Ravensburg, den .... (BAUDEZERNENT)

AUSFERTIGUNG

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

Ravensburg, den .... (OBERBÜRGERMEISTER)

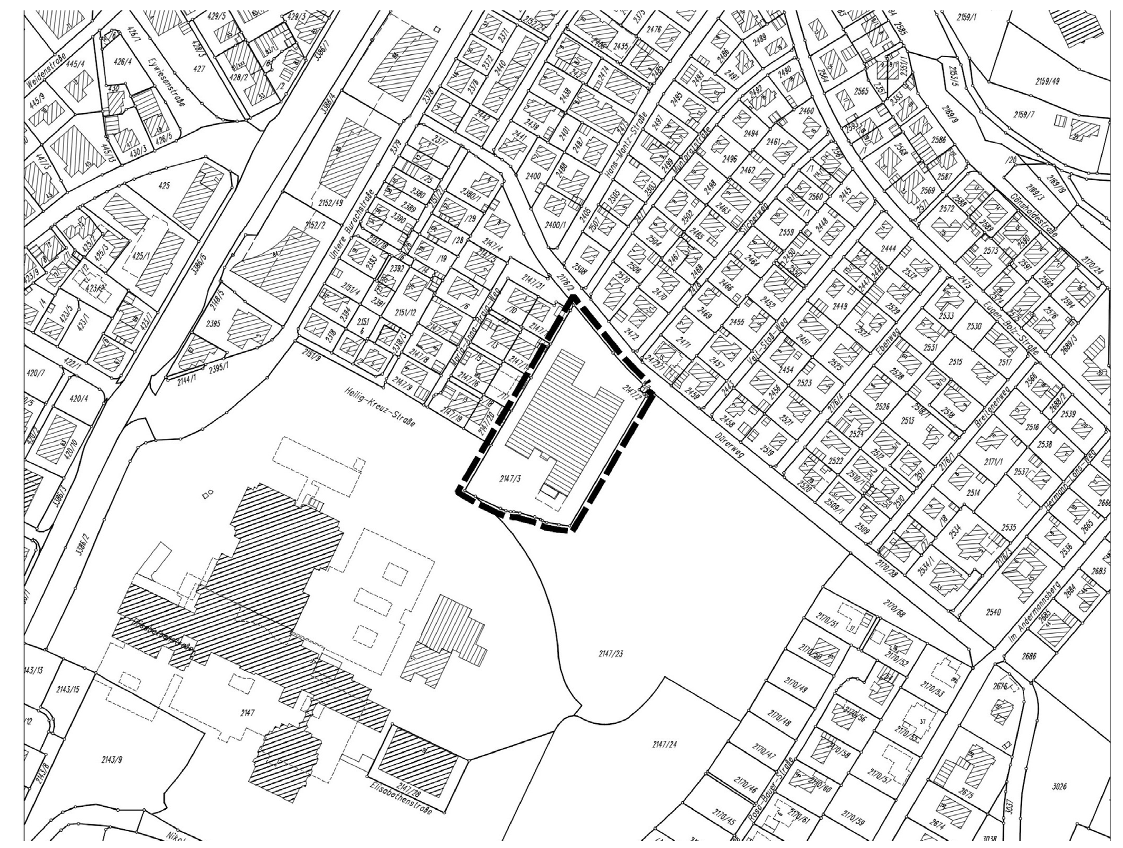
Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am ....

Ravensburg, den .... (AMTSLEITER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den .... (SPA)

ÜBERSICHTSKARTE:



Stadt Ravensburg

LAGEPLANBEZEICHNUNG:

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

"LABOR DR. GÄRTNER"

FKS GENERALPLANER GmbH
architekten & ingenieure
DURMERSHEIMER STR. 55 76185 KARLSRUHE
FON +49 (0)721 96 449-0 FAX +49 (0)721 96 449-34
INFO@FKS-GRDE WWW.FKS-GENERALPLANER.COM

FREITAG + KALTENBACH + PARTNER
FREIE ARCHITEKTEN
DURMERSHEIMER STR. 55 76185 KARLSRUHE
FON +49 (0)721 96 59-0 FAX +49 (0)721 96 59-29
INFO@FKP-ARCHITEKTEN.DE

M 1 : 500

Planfassung vom 18.06.2014 / 09.07.2014 / 15.09.2014

PLANVERFASSER	BAUDEZERNAT	STADTPLANUNGSAMT
....	....	....

0 m 10 m 20 m

Reg.Nr.: ....

..... Fertigung