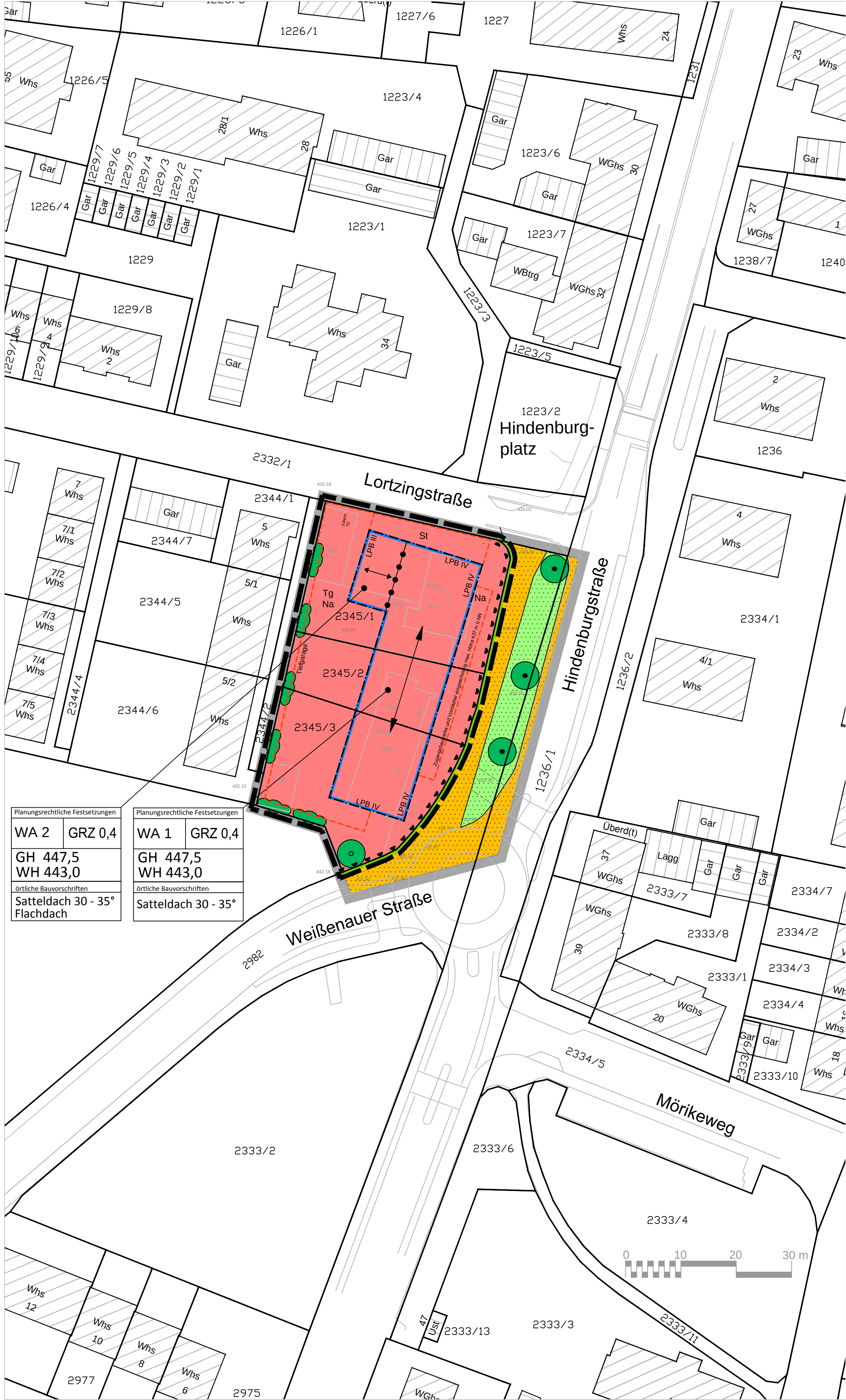




Planungsrechtliche Festsetzungen	
WA 2	GRZ 0,4
GH 447,5	
WH 443,0	
örtliche Bauvorschriften	
Satteldach 30 - 35° Flachdach	

Planungsrechtliche Festsetzungen	
WA 1	GRZ 0,4
GH 447,5	
WH 443,0	
örtliche Bauvorschriften	
Satteldach 30 - 35°	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes v. 15.07.2014 (BGBl. IS. 954)
- 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. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 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 03.12.2013 (GBl. S. 389)
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg**
i. d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 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. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hindenburgstraße 36-40“ und der örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Bestandteile der Satzungen

- vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hindenburgstraße 36-40“ und örtliche Bauvorschriften bestehend aus
 - Lageplan im Maßstab 1:500 und textlichem Teil vom 05.11.2014
 - örtliche Bauvorschriften vom 05.11.2014
- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) vom 05.11.2014 bestehend aus Grundrisse (UG, EG, 1.OG, 2. OG und DG), Schnitt, Nord-, Süd-, Ost- und Westansicht und Freianlagen
- Beigefügt ist die gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 05.11.2014

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und §§ 1–23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung § 9(1) 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

- a) Zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2):
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- b) ausnahmsweise können zugelassen werden
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen
- c) Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 genannten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9(1) 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) § 16 und § 19 BauNVO

- Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Eintragungen im Lageplan. Die angegebenen Werte sind Obergrenzen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Tiefgaragen, Stellplätzen und Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- * - Zahlenwert nur Beispiel, siehe Einschrieb im Lageplan

2.2 Höhe baulicher Anlagen § 16 und § 18 BauNVO

- Zulässige Gebäudehöhe (GH) gemäß Eintragung im Lageplan. Die Werte (Angaben in m über NN) sind Obergrenzen. Der obere Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches bzw. der Attika. Untergeordnete Bauteile dürfen über das festgesetzte Maß hinausragen.

- Zulässige traufseitige Wandhöhe (WH) gemäß Eintragung im Lageplan. Die Werte (Angaben in m über NN) sind Obergrenzen. Als oberer Bezugspunkt der Wandhöhe gilt der äußere Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.
- * - Zahlenwert nur Beispiel, siehe Einschrieb im Lageplan

3. Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise / Stellung baulicher Anlagen § 9(1) 2 BauGB

- a) Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus der Eintragung von Baugrenzen im Lageplan (§ 23 (1) BauNVO). Balkone dürfen die Baugrenze um max. 2,0 m überschreiten
- b) Es ist die offene Bauweise (o) festgesetzt (§ 22 BauNVO).
- c) Die Hauptfirstrichtung ist gemäß Eintrag in Lageplan festgesetzt.

4. Tiefgaragen, Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen § 9(1) 4 BauGB

- Zulässig sind gemäß Planeintrag:
- Tg – Tiefgaragen / Garagen mit ihren Zufahrten
 - St – nicht überdachte Stellplätze
 - Na – hochbauliche Nebenanlagen
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen sind hochbauliche Nebenanlagen nicht zulässig.

5. Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

- Öffentliche Verkehrsflächen gemäß Eintragung im Lageplan.
- Verkehrsgrün als Begleitfläche innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche.
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt.

6. Anpflanzungen / Pflanzbindungen § 9 (1) 20 und 25 BauGB

- a) Gemäß Eintragungen im Lageplan sind standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm (gemessen in 1m Höhe) zu pflanzen. Abweichungen vom Standort sind bis zu 5,0 m zulässig, wenn die Gehölzanzahl beibehalten wird.
- b) Anpflanzungen von Sträuchern. Die Gehölze sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
- c) Die Bäume mit Pflanzbindungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
- d) Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- e) Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht von mind. 30 cm Stärke intensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten, Dachterrassen und Flächen für technische Aufbauten

7. Passiver Schallschutz § 9 (1) 24 BauGB

Zum Schutz gegen den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm sind besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen:

- a) Lärmpegelbereich III an den gekennzeichneten Gebäudeseiten ist für Büro- und Aufenthaltsräume entsprechend der DIN 4109 das erforderliche resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile nachzuweisen.
- b) Lärmpegelbereich IV an den gekennzeichneten Gebäudeseiten ist für Büro- und Aufenthaltsräume entsprechend der DIN 4109 das erforderliche resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile nachzuweisen.

8. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung / Hauptfirstrichtung und Dachform
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes

B. HINWEISE

Planungsrechtliche Festsetzungen	Füllschema der Nutzungsschablonen
1	1 - Art der baulichen Nutzung
2	2 - max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
3	3 - max. zulässige Höhe baulicher Anlagen
	Gebäudehöhe (GH) und Wandhöhe (WH)

Bestehende Grundstücksgrenzen / Flurstücksnummer

Gebäudebestand

1. Archäologische Funde
Etwa 150 m südwestlich wurden jungsteinzeitliche Siedlungsreste (Moorsiedlung) gefunden. Die Ausdehnung dieser Siedlung in das Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht werden, ist das Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

2. Bodenschutz/Gewässerschutz/Grundwasserschutz
Werden bei Eingriffen in den Untergrund Bodenverunreinigungen festgestellt, ist die zuständige Wasser- und Bodenschutzbehörde zu verständigen. Ebenso ist im Zuge der Abbrucharbeiten des bestehenden Gebäudes, sobald ein Verdacht auf Verunreinigungen von Abbruchmaterial besteht, ein Fachbauleiter erforderlich.

Aus dem Altlastenkataster der Stadt Ravensburg geht hervor, dass die Flurstücke Nr. 2345/1, 2345/2 und 2345/3 insgesamt innerhalb der großflächigen Altlastenverdachtsfläche „Ravensburg – Südstadt“ (Obj.Nr. 21) liegen. Der Bereich wurde zwischen 1900 bis 1980 als Kippe genutzt und in Teilbereichen verfüllt. Punktuelle Ablagerungen von Haus- und Gewerbetümpeln sind nicht auszuschließen. Bei Baumaßnahmen, die in den Untergrund eingreifen ist in Abstimmung mit der zuständigen Boden- und Wasserschutzbehörde zu prüfen, welche Maßnahmen zur Sicherung eventueller Altlasten vorzunehmen sind.

Die Dimensionierung und Gestaltung einer Sickeranlage nach dem Stand der Technik ist der A-138 zu entnehmen. Die Versickerung hat über eine mind. 30 cm mächtige Bodenschicht zu erfolgen.

Mit Rücksicht auf die Minimierung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser sollten unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) bei flächigen Dacheindeckungen, Verwahrungen, Dachrinnen oder Fallrohren vermieden werden. Diese erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Gewässerschonendere Alternativen sind Aluminium, beschichtetes Zink und Kunststoffe. Auf Flächen, deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation abgeleitet wird, darf kein verunreinigtes Abwasser anfallen.

3. Artenschutz
Rodungen von Gehölzen (Bäume und Hecken) sind zum Schutz brütender Vögel zwischen Oktober und Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) durchzuführen, um Verstöße gegen Artenschutzbestimmungen zu vermeiden. Zur Vermeidung der Anlockung nachtaktiver Insekten sollten zur Außenbeleuchtung nur insektenfreundliche, vollständig eingekofferte Leuchten verwendet werden (z.B. LED-Leuchten mit Abstrahlung nach unten). Lichtabstrahlungen in den südlichen Grünraum sollen vermieden werden.

4. Brandschutz
Seitens des Bauordnungsamtes (Brandschutz) wird im Rahmen der Bauausführung die Installation von Überflurhydranten empfohlen, da diese Vorteile gegenüber Unterflurhydranten bieten.

5. Versorgungsleitungen
Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der Kabel BW und der Telekom. Rechtzeitig vor der Bauausführung ist eine aktuelle Kabelauskunft einzuholen. Sollten Änderungen am Bestandsnetz notwendig werden, sind diese mit den entsprechenden Leitungsträgern abzusprechen.

6. Schutz vor Luftverunreinigungen
Trockenes Holz, zugelassene Pellets oder Holzwerkstoffe dürfen nur in Feuerstätten verbrannt werden, die den Bestimmungen der jeweils geltenden Kleinf Feuerungsanlagenverordnung entsprechen.

7. Energieeinsparung
Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das EEWärmeG des Bundes beim Neubau vorgegeben. Über gesetzliche Anforderungen hinausgehende Energieeinsparungsmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen, da nach europäischen Vorgaben alle Neubauten im Niedrigenergie-Gebäudestandard errichtet werden müssen.

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

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

- 1.1 Fassade
- Glänzende Materialien und grelle Fassadenfarben sowie verspiegelte Glasflächen sind nicht zulässig. Die Außenwände sind in hell gedeckten Farbtönen herzustellen.

1.2 Dachform / Dachneigung / Dachdeckung / Dachaufbauten

- Für das Hauptdach ist im WA 1 und im WA 2 ein symmetrisches Satteldach zulässig. Dachneigung siehe Planeintrag.
- Im WA 2 ist ein Flachdach zulässig.
- Dachdeckungen sind aus nicht glänzenden Materialien herzustellen.
- Davon abweichende Dachformen und Dachdeckungen sind nur zulässig zum Zwecke der Sonnenenergienutzung sowie für Dachaufbauten, untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen.
- Dachaufbauten sind straßenseitig zulässig über maximal einem Drittel der Gebäudelänge, die Traufe muss unterhalb der Gaupen durchlaufen. Gaupen über Treppenhäusern werden nicht mitgerechnet.
- Auf den straßenabgewandten Gebäudeseiten darf die Summe der Breiten der Dachaufbauten 60% der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Vom Ortsgang, von der Kehle oder vom Grat ist mit den Dachgaupen ein Abstand von mindestens 2 m einzuhalten.

2. Anforderungen an die Gestaltung unbebauter Flächen und Einfriedigungen § 74(1) Nr. 3 LBO

- Die max. Höhe von Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 0,8 m über dem vorhandenen Gelände.
- Auf den privaten Grundstücksflächen sind befestigte Flächen, soweit sie nicht Zufahrten sind, mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

3. Füllschema der Nutzungsschablonen

- Örtliche Bauvorschriften
4 - zulässige Dachform und Dachneigung in Grad

4. Hinweis
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschriften (Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie unbebauter Flächen und Einfriedigungen) zuwiderhandelt.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch den Ausschuss für Umwelt und Technik am 19.02.2014
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1) BauGB am 21.02.2014
- Billigung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik am
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB am
- Öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung, Fassung vom 05.11.2014 vom bis
- Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO am

Ravensburg, den
(BAUDEZERNENT)

AUSFERTIGUNG

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

Ravensburg, den
(OBERBÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am

Ravensburg, den
(AMTSLEITER SPA)

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



ÜBERSICHTSKARTE



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN			M 1 : 500
"HINDENBURGSTRASSE 36-40"			
PLANFASSUNG VOM 05.11.2014			
PLANVERFASSER	BAUDEZERNAT	STADTPLANUNGSAMT	
KIENZLE VOGELE BLASBERG Planen · Bauen · Beraten Friedrichshafen, 2013-2014			REG.-NR.
BASTIN	BASTIN		