



Planungsrechtliche Festsetzungen	
MK	-
1,0	-
max. WH gem. Planeinschrieb	-
max. HbA gem. Planeinschrieb	-
a	-
Örtliche Bauvorschriften	-
Dachform/-neigung gem. Planeinschrieb	-

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 vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** I. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m. W. v. 20.09.2013
- Planzeicherverordnung (PlanZV)** I. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 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. 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416)
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg** I. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 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 Bebauungsplan oder im Vorhaben- und Erschließungsplan unterschiedliche Regelungen vorhanden sein, so gilt für die erstmalige Ausführung des Bauvorhabens der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 03.09.2014.
- 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)

- 1.1. Kerngebiet (§ 7 BauNVO)**
- Zulässig sind:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Spisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- Gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind die in § 7 Abs. 2 Nr. 5 genannten Nutzungen (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Garageanlagen) sowie folgende Arten von Vergnügungstätten nicht zulässig:
- Spiel- und Automatenhallen
 - Diskotheken
 - Tanclubs
 - Tabledance Bars
 - Swingerclubs
 - Nachtclubs jeglicher Art, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist
 - Vorführäume für Darstellungen mit sexuellem Charakter
- Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ist § 7 Abs. 3 Nr. 1 (Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

- 2.1. Zulässige Grundflächenzahl**
- 1,0*
- 2.2. Höhe baulicher Anlagen**
- Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) ist festgesetzt in m über N.N.
- max. HbA 481,30*
- 2.3. Wandhöhe**
- Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) ist festgesetzt in m über N.N. Die maximal zulässige Wandhöhe darf überschritten werden mit:
- Brüstungen und Absturzsicherungen um bis 1,20m
 - technischen Bauteilen um bis zu 4,00m
- Als oberer Messpunkt der Wandhöhe sowie der Höhe baulicher Anlagen gilt der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.

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

- Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich gemäß § 23 BauNVO durch die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien im Lageplan.
- 3.1. Baulinie**
- 3.2. Baugrenze**
- 3.3. Bauweise**
- Es ist abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Abweichungen von den nach Landesbauordnung erforderlichen Grenzabständen sind zulässig. Maßgeblich sind die im Lageplan festgesetzten Baulinien und Baugrenzen.

4. VERKEHRSFLÄCHEN (Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**
Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche
- 4.2. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**
Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
- 4.3. Strassenbegrenzungslinie**

5. ANPFLANZUNGEN UND PFLANZBINDUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- 5.1. Erhaltung von Bäumen (Pflanzbindung)**
- Bäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Durchführung von Bauarbeiten ist DIN 18920 und RAS-LP 4 zu beachten.
- 5.2. Anpflanzung von Bäumen**
- Am festgesetzten Standort sind standortgerechte mittel- großkronige Bäume (StU 18 - 20 cm) zu pflanzen, durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Größe der durchwurzelbaren nicht versiegelten Baumscheibe soll mindestens 10 qm betragen.

5.3. Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer aller baulichen Anlagen mit einer Dachneigung bis zu 10° sind mit einer Substratschicht von mindestens 10cm zu versehen und extensiv zu begrünen. Dies gilt auch für Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik. Hier- von ausgenommen sind erforderliche Flächen für technische Aufbauten.

Die mit GR 1 umgrenzte Flachdachfläche ist zu mindestens 50% intensiv zu begrünen und mit mindestens 5 Standortgerechten, flachwurzelnden Bäumen (StU 18 - 20 cm) oder der entsprechenden Anzahl von Solitärbäumen zu bepflanzen. Im Wurzelbereich der Bäume sind Substratschichtdicken von mindestens 80 cm vorzusehen.

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 6.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 6.2. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen** (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- 6.3. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- GR/FR Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie zugunsten der Flurstücke Nr. 77, 77/2 und 78
- GR 1 Gerecht zugunsten der Allgemeinheit

7. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 7.1. Anlage, die dem Denkmalschutz unterliegt**
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit Funden von kultureller Bedeutung zu rechnen. Die Denkmalschutzbehörde wird im Baugenehmigungsverfahren beteiligt und kann gemäß § 20 DSchG entsprechende Auflagen zur Sicherung von Funden machen.
- Bei jeglichen Baumaßnahmen (oberirdisch oder im Erdreich) ist auf den Erhalt und die Sicherung der historischen Stadtbefestigungen und Grundmauern zu achten. Alle Baumaßnahmen im Bereich der historischen Stadtbefestigungen bedürfen der Zustimmung der Denkmalschutzbehörde.
- Sollten im Zuge von Erdarbeiten archaische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen o. ä.) ist das Regierungspräsidium Tübingen, Fachbereich Archaische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.
- Änderungen an Kulturdenkmälern sind nach § 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) genehmigungspflichtig.

B. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE (keine Festsetzungen)

Planungsrechtliche Festsetzungen	1	2	3	4
1. Füllschema der Nutzungsschablone	1	-	-	-
1 Art der baulichen Nutzung	2	-	-	-
2 maximal zulässige Grundflächenzahl	-	3	-	-
3 max. zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) bzw. max. zulässige Wandhöhe (WH)	-	-	4	-
4 Bauweise	-	-	-	4

2. Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

- Wird bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigtes Erdmaterial angetroffen, so ist dieses entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen.
- 3. 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 Alternativmaterialien sind Aluminium, beschichtetes Zink und Kunststoffe.
- 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.
- 7. Beweisicherungsverfahren**
- Es wird empfohlen, vor Abbruch- und Neubaurbeiten Beweisicherungsverfahren durchzuführen.

C. ZEICHENERKLÄRUNG DER PLANGRUNDLAGE

- 1. Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücknummer**
- 2. Vorhandene Neben- und Hauptgebäude mit Hausnummer**
- 3. Höhenlinie mit Höhenangabe in m über N.N. (Abstand 0,5m)**
- 4. Höhenpunkt mit Höhenangabe in m über N.N.**
- 5. Stützmauer**
- 6. Vorhandene Bäume**

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

- 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 LBO)**
- 1.1. Stadtbildsatzung / Erhaltungssatzung**
- Für die mit gekennzeichneten Bereiche findet im Geltungsbereich des Bebauungsplans die "Allgemeine Stadtbildsatzung für die Altstadt Ravensburg" keine Anwendung.
- 1.2. Dach / Dachform / Dachneigung / Dachaufbauten und -einschnitte / Dachdeckung**
- Die Dachformen und -neigungen der Hauptbaukörper sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen festgesetzt.
- 1.3. Gestaltung von hochbaulichen Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO**
- Hochbauliche Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind nur mit Flachdach zulässig.
- 1.4. Fassadengestaltung**
- Für die Fassadengestaltung sind grelle Farböne unzulässig.

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

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

3. Hinweise

Örtliche Bauvorschriften	Füllschema der Nutzungsschablone
1	1 Dachform und Dachneigung
	SD = Satteldach
	FD = Flachdach

Änderungen / Ergänzungen sind gelb gekennzeichnet.

Stellungnahmen können gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB nur zu jenen Teilen vorgebracht werden, die gegenüber der Auslegungsfassung vom 03.09.2014 geändert oder ergänzt wurden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am	07.05.2014
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am	10.05.2014
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am	10.05.2014
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom	19.05.2014 bis 06.06.2014
5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbefehl durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am	24.09.2014
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am	04.10.2014
7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 03.09.2014 gem. § 3 (2) BauGB	vom	13.10.2014 bis 19.11.2014
8. Erneute Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbefehl durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am	
9. Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung	am	
10. Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 03.09.2014 / 10.11.2014 gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4a (3) BauGB	vom	bis
11. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB	am	

AUSFERTIGUNG

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

Ravensburg, (OBERBÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am

Ravensburg, (AMTSLEITER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, (SPA)

LAGEPLANBEZEICHNUNG:

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

"ERWEITERUNG GÄNSBÜHL-CENTER"

Planfassung vom 03.09.2014 / 10.11.2014

PLANVERFASSER: BAUZEZERNAT: STADTPLANUNGSAMT

gez. gez. gez.

Stadt Ravensburg

Rönig
Architektur

Georgstraße 24
88215 Ravensburg
Tel. 0751 3091767

Angelika Rönig
Friederike Rönig
Dipl.-Ing. (FH)

Mai@RoeningArchitektur.de
www.RoeningArchitektur.de

M 1 : 500

0 m 10 m 20 m

Reg.Nr.: