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
Planzeichenverordnung (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. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Ravensburg, Stadtplanungsamt, eingesehen werden.

Mit In-Kraft-Treten 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)

WA

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- nicht störende Handwerksbetriebe sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für Verwaltungen zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Gartenbaubetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.v.m. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB und §§ 16 -21 BauNVO)

0,3*

2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig. Sofern die überbaubare Grundstücksfläche kleiner ist als die zulässige Grundflächenzahl gilt das kleinere Maß.

1,0

2.2 Höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

Bei der Berechnung der Geschossflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen auch bei Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig mitzurechnen. Die Wand- und Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden, auch wenn die zulässige Geschossflächenzahl dann nicht erreicht werden kann.

EFH 464,0 m*

2.3 Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH)

Die EFH ist gemäß Planeintrag in m über NN (WA1, WA4) oder in m über der im Mittel gemessenen Straßenhöhe angegeben (WA2, WA3).

Die maßgebende Straßenhöhe ist die mittlere Straßenhöhe zwischen den Höhen in Verlängerung der seitlichen Außenkanten des Hauptbaukörpers bis zur Mitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Bei von mehreren Seiten erschlossenen Grundstücken gilt die westlich angrenzende Federburgstraße.

Von der EFH kann um bis zu 0,3 m abgewichen werden.

WH 7,5 m*

2.4 Höchstzulässige Wandhöhe (WH)

Als Wandhöhe gilt das Maß vom Schnittpunkt der Wand mit der EFH bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die Überschreitung der maximal zulässigen Wandhöhe mit untergeordneten Bauteilen (z.B. Balkongeländern, Dachaufbauten) ist zulässig.

* Eintrag nur Beispiel

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, GRENZABSTÄNDE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Baugrenze (§ 23 (1) BauNVO)

Eine Überschreitung der talseitigen Baugrenze mit untergeordneten Bauteilen wie zum Beispiel Balkonen ist dann nicht zulässig, wenn der 6 m breite Pflanzstreifen an der Federburgstraße überdeckt wird.

3.2 Bauweise

a_1 L_{max} 22m

a_2 L_{max} 22m

o

In den Gebieten WA1, WA2 und WA3 ist abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt 22,0 m.

a_1: Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

a_2: Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

In dem Gebiet WA4 gilt die offene Bauweise.

3.3 Grenzabstände

Die Tiefe der erweiterten seitlichen Grenzabstände beträgt in allen Gebieten mindestens 4,00 m, innerhalb derer Gebäude und Gebäudeteile nicht zulässig sind.
Ausnahmsweise können Tiefgaragen in den seitlichen Grenzabständen zugelassen werden, um die Funktionsfähigkeit der Tiefgarage zu gewährleisten.

3.4 Stellung der Baukörper (Hauptfirstrichtung)

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich durch die parallele Anordnung des Hauptbaukörpers zur festgesetzten Firstrichtung.

4. GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen

Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen hiervon ist der 6 m breite Pflanzstreifen.

5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist unverbindlich.

5.1 Straßenverkehrsfläche

5.2 Fußweg

5.3 Straßenbegrenzungslinie

6. FAHRRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.1 Fahrrecht zugunsten der Flst. Nr. 1425/3 und 1421/1

7. VORKEHRUNGEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN EINWIRKUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Schallschutz von Außenbauteilen

Entlang den festgesetzten Linien ist für Gebäude mit Aufenthaltsräumen entsprechend der DIN 4109 für den festgestellten Schallpegelbereich II das Schalldämmmaß der Außenbauteile nachzuweisen und zwar für Gebäude mit folgenden Raumarten:

a) Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Berherbergungsstätten, u.ä.: erf. R'W, res 30 dB (entspr. Schallschutzfenster Klasse II nach. DIN 2719)

b) Büroräume u. ä.: erf. R'W, res 30 dB (entspr. Schallschutzfenster Klasse II nach. DIN 2719)

8. ANPFLANZUNGEN UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1 Pflanzstreifen entlang der Federburgstraße

Gemäß Eintragung im Lageplan sind in einem 6 m breiten Streifen entlang der Federburgstraße einheimische Sträucher und Laubgehölze (Pflanzqualität: Strauch 2 x v, Höhe 100 - 150 cm, mindest 1 Strauch / 5 qm; Bäume STU 16 - 18 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Dieser Pflanzstreifen darf je Grundstück nur für Zugänge sowie für Zufahrten zu Garagen, Carports, Stellplätzen und Tiefgaragen auf eine Breite von maximal 50 % unterbrochen werden.
Als Empfehlung für die Pflanzenarten wird auf die Pflanzenliste verwiesen.

8.2 Erhalt von Bäumen (Pflanzbindung)

Bäume sind vor Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen zu schützen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gemäß Pflanzenliste zu ersetzen.

8.3 Anpflanzung von Bäumen mit festem Standort

Am festgesetzten Standort ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm, gemessen in 1m Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Der Baum kann parallel zur Federburgstraße in jede Richtung um bis zu 3 m verschoben werden.

8.4 Pflanzgebot von Bäumen ohne festen Standort

Im Allgemeinen Wohngebiet ist je 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Vorhandene Laubgehölze mit entsprechender Pflanzqualität sind auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen.

8.5 In den erweiterten seitlichen Abstandsflächen (siehe Ziffer 3.3) ist eine unbebaute und unbefestigte Fläche mit einer Tiefe von mindestens 2,50 m gärtnerisch anzulegen.

8.6 Unterirdische Teile baulicher Anlagen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,6 m auszuführen und zu begrünen.

9. SONSTIGE PLANZEICHEN

9.1 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen — § 16 Abs. 5 BauNVO

9.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — § 9 Abs. 7 BauGB

9.3 Schutz vor Luftverunreinigungen — § 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB

Trockenes Holz, zugelassene Pellets oder Holzwerkstoffe dürfen nur in Feuerstätten verbrannt werden, die den Bestimmungen der jeweils geltenden Kleinfeuerungsanlagenverordnung entsprechen.
Das Verbrennen von Kohle ist nicht zulässig.

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

D

10.1 Kulturdenkmal

11. HINWEISE (keine Festsetzungen)

412,30*

* Eintrag nur Beispiel

11.1 Höhenlage der Erschließungsflächen

Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche ist in Meter über NN dargestellt.

11.2 Minderung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser

Dachinstallationen wie Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser und sollten deshalb vermieden werden. Es sollten daher Materialien wie Aluminium, beschichtetes Zink oder Kunststoff verwendet werden.

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. ä.) 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 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.

11.6 Artenschutz

Bei Umbau- und Abrissmaßnahmen an bestehenden baulichen Anlagen sowie Schnitt- und Fällmaßnahmen an Gehölzen ist zu prüfen, ob Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet, ihre Entwicklungsfolge oder Ruhe-, Nist-, Brut- oder Wohnstätten gestört werden (§ 44 BNatSchG). Ist dies der Fall ist eine Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Schnitt- und Fällmaßnahmen an/von Gehölzen sind ausschließlich in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen.

11.7 Baugrunduntersuchung und Beweissicherungsverfahren

Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Beweissicherungsverfahren durchzuführen.

11.8 Füllschema Nutzungsschablone Planungsrechtliche Festsetzungen

1	Art der baulichen Nutzung
2	Bauweise (a = abweichend, o = offen)
3	Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
4	Höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
5	WH: höchstzulässige Wandhöhe
6	EFH: Erdgeschoss-Fußbodenhöhe

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 74 LBO)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 (1) LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung in Grad (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Dachformen und Dachneigungen der Hauptdächer von Hauptbaukörpern sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplans festgesetzt. Das Dach ist als symmetrisches Dach herzustellen.

Ein Flachdachanteil von maximal 20% der Gebäudegrundfläche ist zulässig.

Doppelhäuser oder Hausgruppen sind nur mit einheitlicher Dachneigung zulässig.

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

Freistehende Garagen, offene Garagen sowie Nebengebäude sind nur mit begrüntem Flachdach oder erdüberdeckt zulässig.

1.3 Dachaufbauten (§ 74 (1) 1 LBO)

Dachaufbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- ohne Durchbruch der Traufe mit einer Gesamtlänge von 60% der jeweiligen Gebäudelänge (Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand) oder
- mit Durchbruch der Traufe mit einer Gesamtlange von 40% der jeweiligen Gebäudelänge (Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand) und
- maximale Breite des einzelnen Dachaufbaus: 7,50m (Außenkante zu Außenkante) und
- je Dachfläche nur eine Form der Dachaufbauten und
- Mindestabstand zum First 0,80m (parallel zur Dachfläche vom höchsten Punkt des Firstes zum höchsten Punkt des Dachaufbaus gemessen) und
- Mindestabstand zur Traufe, soweit diese nicht durchbrochen wird, 0,80m (parallel zur Dachfläche vom Niedrigsten Punkt der Dacheindeckung zum höchsten Punkt des Dachaufbaus gemessen) und
- Mindestabstand zum Ortgang 1,00m (Außenkante Außenwand) und
- Mindestabstand zu Kehlen 1,00m (horizontal gemessen vom untersten Punkt des Dachaufbaus) und
- Mindestabstand zu Graten 1,00m (horizontal gemessen vom höchsten Punkt des Dachaufbaus) und
- Mindestabstand zwischen den einzelnen Dachaufbauten 1,00m (Außenkanten) und
- Die traufseitige Wandhöhe (Oberkante Dacheindeckung Hauptdach bis Oberkante Dacheindeckung Gaupe) von Dachgaupen darf maximal 1,70m betragen.

1.4 Fassadengestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

Für die Fassadengestaltung sind glänzende Materialien und grelle Farben sowie verspiegelte Glasflächen unzulässig.

1.5 Balkone (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Länge der Balkone darf pro Geschoss maximal 80% der Gebäudelänge betragen.

2. ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE
(§ 74 (1) LBO)

2.1 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Auf den privaten Grundstücksflächen sind befestigte Flächen (Zufahrten, Wege etc.) mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

2.2 Stützmauern (§ 74 (1) 3 LBO)

Entlang der westlichen Federburgstraße sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig, jedoch dürfen sie nicht höher als das vorhandene Gelände sein.
Ausnahmsweise sind sie bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig, wenn dies die vorhandene Geländestruktur erfordert.
Neu zu errichtende Stützmauern sind 0,50 m von der Grundstücksgrenze entlang der Federburgstraße zurück zu versetzen.

Stützmauern für Geländeabfangungen sind bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig. Der Abstand zwischen Stützmauern für höhere Geländeabfangungen muss mindestens 2,40 m betragen.
Stützmauern sind verputzt oder gemauert mit einem sichtbaren Fugenbild und durchlaufender Stützmaueroberkante über der gesamten Grundstückslänge herzustellen

2.3 Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Entlang der östlichen Federburgstraße sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Einfriedungen auf Stützmauern sind transparent zu gestalten und bis zu einer Höhe von 0,90 m über der Stützmauer zulässig.

2.4 Umgang mit dem natürlichen Gelände (§ 74 (1) 3 LBO)

Der natürliche Geländeverlauf ist im Grundsatz zu erhalten. Hiervon ausgenommen sind Flächen für Stellplätze entlang der Federburgstraße.

3. HINWEISE (keine Festsetzungen)

3.1 Ordnungswidrigkeiten

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

3.2 Füllschema der Nutzungsschablone

Örtliche Bauvorschriften
1 Dachform / Dachneigung: SD = Satteldach; WD = Walmdach;

PLANUNTERLAGE MIT ZEICHENERKLÄRUNG

1 Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer

2 Haupt- und Nebengebäude, Bestand

3 Höhenlinie mit Höhenangabe in Meter über NN

ANLAGE

Pflanzenliste
Einzelbäume und straßenbegleitende Vegetation:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Aesculus hippcastanum	Roßkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Gemeine Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuß
Larix decidua	Europäische Lärche
Pinius sylvestris	Gemeine Kiefer
Prunus avium	Vogelkische
Quercus robur	Stieleiche
Taxus baccata	Eibe

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am 25.06.2012
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am 30.06.2012
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am 30.06.2012
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 09.07.2012 bis 25.07.2012
5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am 18.09.2013
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am 21.09.2013
7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 26.08.2013 gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 30.09.2013 bis 31.10.2013
8. Erneute Billigung des Bebauungsplanentwurfes und erneuter Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am 21.01.2015
9. Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung	am .....
10. Erneute Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 26.08.2013/ 19.12.2014 gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom ..... bis .....
11. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO	am .....

Ravensburg, den .....
(BAUDEZERNENT)

AUSFERTIGUNG

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

Ravensburg, den .....
(OBERBÜRGERMEISTER)

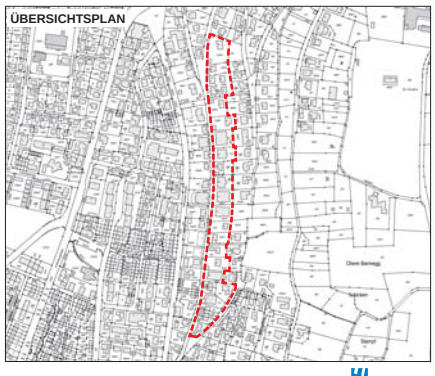
12. Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes
am .....

Ravensburg, den .....
(AMTSLEITER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den .....
(SPA)

ÜBERSICHTSPLAN



Stadt Ravensburg

LAGEPLANBEZEICHNUNG:

Bebauungsplan

„Teilbereich 3 - Östliche Federburgstraße“

Entwurf

maßstabslos

0 5 10 15m

PLANFASSUNG VOM: 26.08.2013/ 19.12.2014

PLANVERFASSER	BAUDEZERNAT	STADTPLANUNGSAMT
Färber/ Gutzmer	Bastin	Bastin

REG.NR:

FERTIGUNG /