



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

Planungsrechtliche Festsetzungen	
WA 1	GRZ 0,4
GH 447,5	WH 443,0
Artliche 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 24.07.2010 (GBl. S. 691, 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 05.11.2014/03.02.2015
- örtliche Bauvorschriften vom 05.11.2014/03.02.2015
- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) vom bestehend aus Grundrisse (UG, EG, 1.OG, 2. OG und DG), Schnitt, Nord-, Süd-, Ost- und Westansicht und Freianlagen 05.11.2014/03.02.2015
- Beigefügt ist die gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 05.11.2014/03.02.2015

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

- 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,
- ausnahmsweise können zugelassen werden
 - Betriebe des Betriebsgewerbetriebs,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen
- Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 genannten Ausnahmen (Gartenbetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

2.1 Grundflächenzahl § 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 Eintrag 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 Eintrag im Lageplan

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

- 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 (e) festgesetzt (§ 23 BauNVO).

c) Die Hauptfritrichung ist gemäß Eintrag in Lageplan festgesetzt.

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

- Zulässig sind gemäß Planantrag:
 - 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

- 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.
- Anpflanzungen von Sträuchern. Die Gehölze sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
- Die Bäume mit Pflanzbindungen sind dauerhaft zu erhalten.
- Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
- Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- 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 / Hauptfritrichung und Dachform
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans

B. HINWEISE

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

Bestehende Grundstücksgrenzen / Flurstücksnummer

Gebäudebestand

Allstattenverdachtsfläche

1. Archäologische Funde

Etwas 150 m südwestlich wurden langzeitliche Siedlungsreste (Moorsiedlung) gefunden. Die Ausdehnung dieser Siedlung in das Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen angesprochen 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-, Abfall- und Bodenschutzbehörde zu verständigen. Die Entsorgung von belastetem Bodenaushub ist durch einen Fachbauleiter zu überwachen und zu dokumentieren. 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 und 2345/3 insgesamt innerhalb der großflächigen Altlastenverdachtsfläche „Ravensburg – Südstadt“ (GBl. Nr. 21) liegen. Der Bereich wurde zwischen 1900 bis 1980 als Kippe genutzt und in Teilbereichen verfüllt. Punktuale Ablagerungen von Haus- und Gewerbeerde sind nicht auszuschließen. Bei Baumaßnahmen, die in den Untergrund eingreifen ist in Abstimmung mit der zuständigen Boden- und Wasserbehörde zu prüfen, welche Maßnahmen zur Sicherung eventueller Altlasten vorzunehmen sind.

Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit zu versickern. Der Einbau der Zisternen entbindet nicht vom Bau einer Sickeranlage. Die Dimensionierung und Gestaltung einer Sickeranlage nach dem Stand der Technik ist der A-138 zu entnehmen. Es darf nur über nachweislich unbelastetem Boden der Zuordnungsklasse Z0 versickert werden. Die Eignung des Untergrundes ist durch einen Fachbauleiter zu bestätigen. 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 Dachabdichtungen, Verankerungen, Dachrinnen oder Fallrohren vermieden werden. Diese erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Gewässerchonender Alternativen sind Aluminium, beschichtetes Zink und Kunststoffe. Auf Flächen, deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation abgeleitet wird, darf kein verunreinigtes Abwasser anfallen.

3. Artenschutz

Rotierungen von Gehölzen (Bäume und Hecken) sind zum Schutz brütender Vögel zwischen Oktober und Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) durchzuführen, um Verstecke 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. 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 Leitungssträgern abzustimmen.

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 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 Planantrag.
- Im WA 2 ist ein Flachdach / Satteldach zulässig.
- Dachdeckungen sind aus nicht glänzenden Materialien herzustellen.
- Davon abweichende Dachformen und Dachdeckungen sind nur zulässig zum Zwecke der Sonnenenergieerzeugung 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 Organg, 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 Nutzungsschablone

Örtliche Bauvorschriften 4 - 4 - zulässige Dachform und Dachneigung in Grad

4. Hinweise

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 Auslegung des Entwurfs durch den Ausschuss für Umwelt und Technik am 26.11.2014
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB am 29.11.2014
- Öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung, Fassung vom 05.11.2014 vom 08.12.2014 bis 30.01.2015
- Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO am

Ravensburg, den (BAUDEZERNAT)

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ravensburg, den (OBERBÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Ravensburg, den (AMTSLEITER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den (SPA)



ÜBERSICHTSKARTE



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
"HINDENBURGSTRASSE 36-40"

M 1 : 500

PLANFASSUNG VOM 05.11.2014 / 03.02.2015

PLANVERFASSER BAUDEZERNAT STADTPLANUNGSAMT

REG.-NR.

KIENZLE VOGELLE BLASBERG
Planer, Bauplan, Berater
BASTIN ROSOL

Kleinle Vogele Blasberg GmbH
Telefon (07541) 75151
FAX (07541) 75155
Achtelmann und Blumensaat
E-Mail: F.Vogele@kvb.de
Kommunale: www.architekten-kvb.de
88045 Friedrichshafen