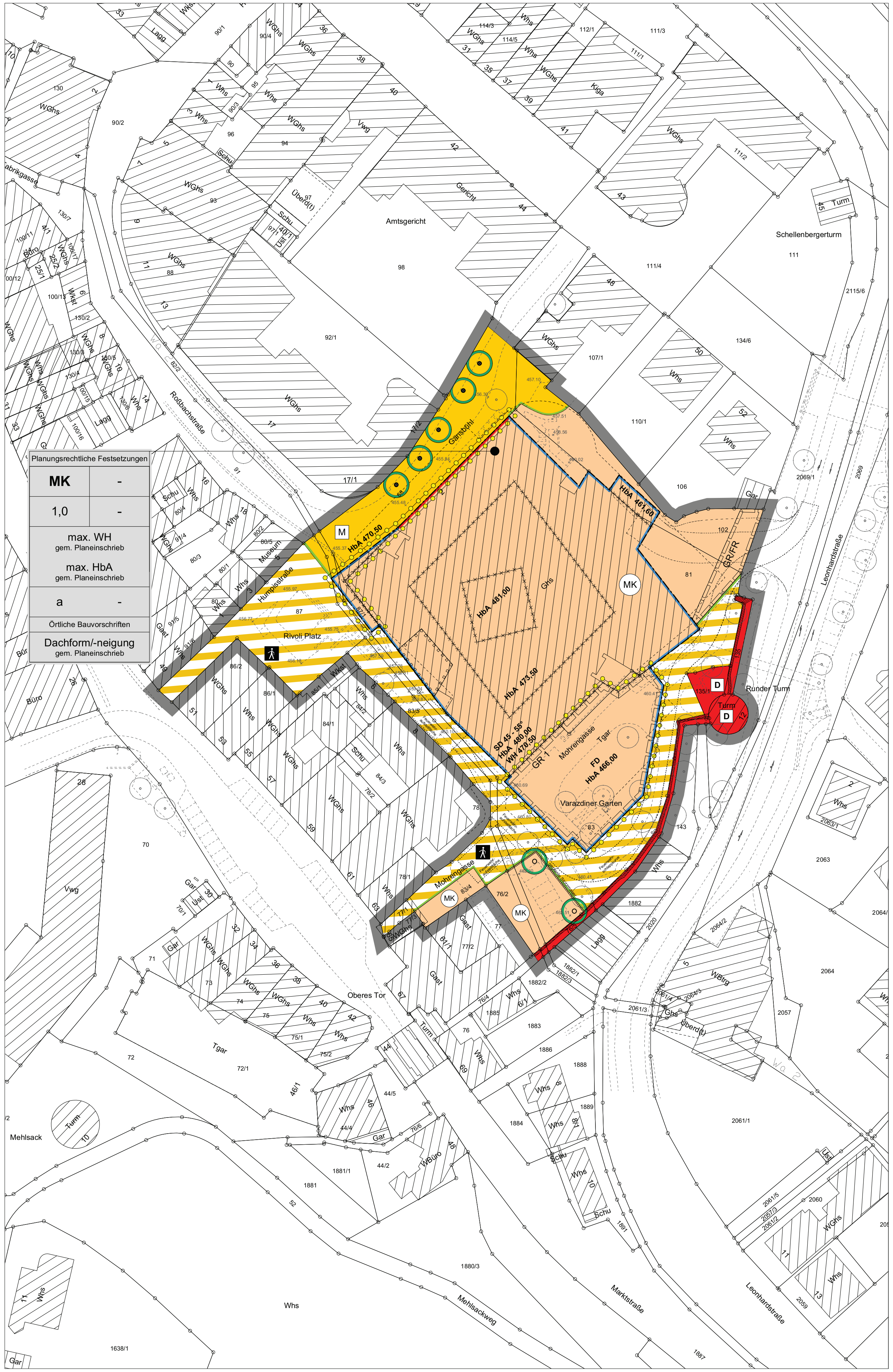

Planungsrechtliche Festsetzungen	
MK	-
1,0	-
max. WH gem. Planeinschrieb	
max. HbA gem. Planeinschrieb	
a	-
Örtliche Bauvorschriften	
Dachform/-neigung gem. Planeinschrieb	

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
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. 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 16.01.2015.

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)

MK — 1.1. Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

In Anwendung von § 12 Abs. 3a BauGB i. V. mit § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Bauvorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Zulässig sind:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften 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 Großgaragen) sowie folgende Arten von Vergnügungsstätten nicht zulässig:
- Spiel- und Automatenhallen
- Diskotheken
- Tanzclubs
- Tabledance Bars
- Swingerclubs
- Nachtlokale jeglicher Art, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Chrarakter ausgerichtet ist
- Vorführräume 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)

1,0* (*Zahlenwert nur Beispiel) — 2.1. Zulässige Grundflächenzahl

max. HbA 481,30* (*Zahlenwert nur Beispiel) — 2.2. Höhe baulicher Anlagen

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

max. WH 476,20* (*Zahlenwert nur Beispiel) — 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

a — 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)

M — 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. Hiervon 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)

GR* (*Angabe nur Beispiel) — 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 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

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

D — 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 archäologische 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 Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.

Änderungen an Kulturdenkmalen sind nach § 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) genehmigungspflichtig.

B. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE (keine Festsetzungen)

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	-
2	-
3	
4	

1. Füllschema der Nutzungsschablone

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

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 Altenativmaterialien sind Aluminium, beschichtetes Zink und Kunststoffe. Sofern das Niederschlagswasser versickert oder in ein Gewässer eingeleitet wird, müssen flächige Dachdeckungen aus Kupfer, Zink, Titanzink oder Blei grundsätzlich dauerhaft beschichtet werden.

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. Beweissicherungsverfahren

Es wird empfohlen, vor Abbruch- und Neubauarbeiten Beweissicherungsverfahren durchzuführen.

C. ZEICHENERKLÄRUNG DER PLANGRUNDLAGE

671 / 671/1 — 1. Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer

18 — 2. Vorhandene Neben- und Hauptgebäude mit Hausnummer

431 — 3. Höhenlinie mit Höhenangabe in m über N.N. (Abstand 0,5m)

436.23 × — 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 -o-o-o-o- 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 Farbtöne unzulässig.

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

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

3. Hinweise

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

Örtliche Bauvorschriften
1

Füllschema der Nutzungsschablone

1 Dachform und Dachneigung

SD = Satteldach

FD = Flachdach

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 bis	19.05.2014 06.06.2014
5.	Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss 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 bis	13.10.2014 19.11.2014
8.	Erneute Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am	26.11.2014
9.	Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung	am	29.11.2014
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	08.12.2014 23.12.2014
11.	Satzungbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB	am	

Ravensburg,

(BAUDEZERNENT)

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungbeschluss 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)

Stadt Ravensburg

LAGEPLANBEZEICHNUNG:

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

"ERWEITERUNG GÄNSBÜHL-CENTER"

M 1 : 500

KÖNIG Architektur
Georgstraße 24
88212 Ravensburg
Tel. 0751 3591767
Angelika König
Freie Architektin
Dipl. Ing. (FH)
Mail@KoenigArchitektur.de
www.KoenigArchitektur.de

Planfassung vom 03.09.2014 / 10.11.2014 / 16.01.2015

PLANVERFASSER	BAUDEZERNAT	STADTPLANUNGSAMT
gez.	gez.	gez.

0 m 10 m 20 m

Reg.Nr.