

**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.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans treten in 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. Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltungen

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

- 2.1. Maximal zulässige Grundflächenzahl  
Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garage, Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des §14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Weitere Überschreitungen können nur mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zugelassen werden.
- 2.2. Maximal zulässige Geschossflächenzahl
- 2.3. Höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse
- 2.4. Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen  
Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) ist festgesetzt in m über Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe.  
Die maximal zulässige Höhe HbA darf  
- mit technischen Auf- und Anbauten um bis zu 3 m und  
- mit Anlagen zur Solarenergienutzung um bis zu 0,5 m überschritten werden.  
Die HbA wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zur Oberkante des Dachfirstes oder zum oberen Abschluss der Wand.
- 2.5. Maximal zulässige Wandhöhe  
Als Messpunkt der Wandhöhe gilt das Maß zwischen der tatsächlichen Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

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

- 3.1. Bauweise  
Abweichende Bauweise: Zulässig sind Gebäude länger als 50 m.
- 3.2. Baugrenze  
Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich gemäß § 23 BauNVO durch die festgesetzte Baugrenze im Lageplan. Das Kellergeschoss darf nicht in den im Plan dargestellten Wurzelschutzraum hineinragen.

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

- 4.1. Straßenverkehrsflächen
- 4.2. Straßenbegrenzungslinie

**5. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 5.1. Erhaltung von Bäumen (Pflanzbindung)  
Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.  
Hinweis: Bei der Durchführung von Bauarbeiten ist DIN 18920 und RAS-LP 4 zu beachten.

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

- 6.1. Schallschutzvorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
Entlang der Straßen ist bei Aufenthaltsräumen auf der den straßenzugewandten Gebäudesseiten entsprechend der DIN 4109 für den festgestellten Schallpegelbereich V, das Schalldämmmaß der Außenbauteile nachzuweisen: R<sub>w</sub> ... 40 dB (entspricht Schallschutzfenster Klasse IV nach DIN 2719).

**7. SONSTIGE PLANZEICHEN**

- 7.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 7.2 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)  
Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe ist im Lageplan in Meter über Normalnull (m. ü. NN) festgesetzt. Abweichungen um +/- 0,30 m sind zulässig.  
\* Eintrag nur Beispiel

**B. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE** (keine Festsetzungen)

- | Planungsrechtliche Festsetzungen |   |
|----------------------------------|---|
| 1                                | 2 |
| 3                                | 4 |
| —                                | 5 |
| 6                                |   |
- 1. Füllschema der Nutzungsschablone
  - 1 Art der baulichen Nutzung
  - 2 höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse
  - 3 maximal zulässige Grundflächenzahl
  - 4 maximal zulässige Geschossflächenzahl
  - 5 Bauweise
  - 6 max. zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) bzw. max. zulässige Wandhöhe (WH)
- 2. Begrenzung des Wurzelschutzraums der bestehenden Linde
  - 3. Schutz vor Luftverunreinigungen  
Trockenes Holz, zugelassene Pellets oder Holzwerkstoffe dürfen nur in Feuerstätten verbrannt werden, die den Bestimmungen der jeweils geltenden Kleinf Feuerungsanlagenverordnung entsprechen.
  - 4. Energieeinsparung  
Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das EEWärmeG des Bundes beim Neubau vorgegeben. Über gesetzliche Anforderungen hinausgehende Energieeinsparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.
  - 5. 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.

**C. ZEICHENERKLÄRUNG DER PLANGRUNDLAGE**

- 1. Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer, Grenzpunkte und Gehwegkanten
- 2. Vorhandene Neben- und Hauptgebäude mit Hausnummer
- 3. Höhenlage der Erschließungsflächen  
Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche ist in m. ü. NN dargestellt.  
\* Eintrag nur Beispiel
- 4. Bestandsbaum

**VERFAHRENSVERMERKE**

- 1. Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik am
  - 2. Bekanntmachung des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB am
  - 3. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik am
  - 4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am
  - 5. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom gem. § 3 (2) BauGB vom bis
  - 6. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB am
- Ravensburg, (BAUDEZERNENT)

**AUSFERTIGUNG**

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

Ravensburg, (OBERBÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans am

Ravensburg, (AMTSLEITER SPA)

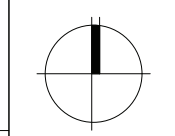
Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, (SPA)



LAGEPLANBEZEICHNUNG: M 1 : 500

**BEBAUUNGSPLAN**  
"Seestraße 7 und 9"



Planfassung vom 18.02.2015

PLANVERFASSER	BAUDEZERNTAT	STADTPLANUNGSAMT	0 m 10 m 20 m
gez.	gez.	gez.	Reg.Nr.