



**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 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. 8 BauNVO sind Gartenbaubetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 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.
- CP** 2.2 Höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ)  
Bei der Berechnung der Geschossflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen auch bei Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig mitzuzählen. Die Wand- und Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden, auch wenn die zulässige Geschossflächenzahl dann nicht erreicht werden kann.
- EFH** 2.3 Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH)  
Die EFH ist gemäß Planzeichnung 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.

**3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE, 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  
In den Gebieten WA1, WA2 und WA3 ist abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt 22,0 m.  
a.: Es sind nur Einzelhäuser zulässig.  
a.: 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 Gebäudeanteile nicht zulässig sind.  
Ausnahmsweise können Tiefgaragen in den seitlichen Grenzabständen zugelassen werden, um die Funktionsfähigkeit der Tiefgarage zu gewährleisten.
- 3.4** Stellung der Baukörper (Hauptfrischrichtung)  
Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich durch die parallele Anordnung des Hauptbaukörpers zur festgesetzten Frischrichtung.

**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 Außenbauten  
Entlang den festgesetzten Linien ist für Gebäude mit Aufenthaltsräumen entsprechend der DIN 4109 für den festgestellten Schallepegelbereich I das Schalldämmmaß der Außenbauteile nachzuweisen und zwar für Gebäude mit folgenden Raumarten:
- Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen inerberbergsstätten, u.ä.: erf. RW, res 30 dB (entsp. Schallschutzfenster Klasse II nach DIN 2719)
  - Büroräume u.ä.: erf. RW, res 30 dB (entsp. 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 x Höhe 100 - 150 cm, mindest 1 Strauch / 5 qm; Bäume STU 16 - 18 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichzeitig 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 Pflanzarten 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 Anpflanzung von Bäumen ohne festen Standort  
Im Allgemeinen Wohngebiet ist je 300 m<sup>2</sup> 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 begründen.

**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)

- 10.1 Kulturdenkmal

**11. HINWEISE** (keine Festsetzungen)

- 11.1 Höhenlage der Erschließungsflächen  
Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche ist in Meter über NN dargestellt.
- 11.2 Minderung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser  
Dachinstalltionen 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 anzustreben. 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 Entwicklungsfähigkeit oder Ruhe-, Nest-, Brut- oder Wohnstätten gestört werden (§ 44 BNatSchG). Ist dies der Fall ist eine Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.  
Schnitt- und Fällmaßnahmen an Gehölzen sind ausschließlich in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen um keine Vorkatzenbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen.
- 11.7 Baugrunduntersuchung und Beweissicherungsverfahren  
Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Beweissicherungsverfahren durchzuführen.
- 11.8 Füllschema Nutzungsschablone Planungsrechtliche Festsetzungen

**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 begrünem 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 Gesamtlänge 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 Dachdeckung zum höchsten Punkt des Dachaufbaus) und  
• Mindestabstand zum Ortsgang 1,00m (Außenkante Außenwand) und  
• Mindestabstand zu Kehlen 1,00m (horizontal gemessen vom untersten Punkt des Dachaufbaus) und  
• Mindestabstand zu Gärten 1,00m (horizontal gemessen vom höchsten Punkt des Dachaufbaus) und  
• Mindestabstand zwischen den einzelnen Dachaufbauten 1,00m (Außenkante Außenwand) und  
• Die traufseitige Wandhöhe (Oberkante Dachdeckung und Hauptdach über Oberkante Dachdeckung 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) 3 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 Geländeabfaltungen sind bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig. Der Abstand zwischen Stützmauern für höhere Geländeabfaltungen 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 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

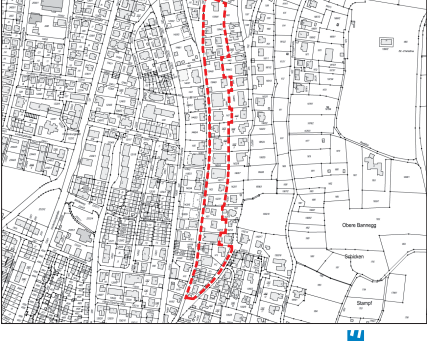
**ANLAGE**

- Pflanzenliste Einzelbäume und straßenbegleitende Vegetation:**
- |                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| Acer platanoides       | Spitzahorn         |
| Acer pseudoplatanus    | Bergahorn          |
| Acer campestre         | Feldahorn          |
| Aesculus hippocastanum | Rothkastanie       |
| Carpinus betulus       | Hainbuche          |
| Fagus sylvatica        | Gemeine Buche      |
| Fraxinus excelsior     | Gemeine Esche      |
| Juglans regia          | Walnuß             |
| Larix decidua          | Europäische Lärche |
| Pinus sylvestris       | Gemeine Kiefer     |
| Prunus avium           | Vogelkirsche       |
| 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 Auslegungsbuchschluß 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 Auslegungsbuchschluß durch den Ausschuss für Umwelt und Technik am 21.01.2015
  - 9. Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung am 24.01.2015
  - 10. Erneute Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 26.08.2013/ 19.12.2014 gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.02.2015 bis 17.02.2015
  - 11. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO am .....
- Ravensburg, den ..... (BAUDEZERNENT)
- Ravensburg, den ..... (OBERBÜRGERMEISTER)
- Ravensburg, den ..... (AMTSLEITER SPA)
- Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.  
Ravensburg, den .....

**ÜBERSICHTSPLAN**



**Stadt Ravensburg**

LAGEPLANBEZEICHNUNG: M 1:500

**Bebauungsplan**  
„Teilbereich 3 - Ostliche Federburgstraße“

PLANFASSUNG VOM: 26.08.2013/ 19.12.2014

PLANVERFASSER: Fabian Oetzer      BAUDEZERNAT: Bastin      STADTPLANUNGSAMT: Bastin      REG.NR.: FERTIGUNG