



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, gilt für die erstmalige Ausführung des Bauvorhabens der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 12.03.2015.

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)

- 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, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- sonstige Wohnungen im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO.
Gem. § 1 Abs. 7 BauGB ist die Nutzung "Wohnen" nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.
Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind unzulässig:
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.
Gem. § 1 Abs. 6 BauGB sind Tankstellen nach § 7 Abs. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

- 1.0*** 2.1. Zulässige Grundflächenzahl
- 3.0*** 2.2. Zulässige Geschossflächenzahl
- HbA 481,30*** 2.3. Höhe baulicher Anlagen
Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) ist festgesetzt in m über N.N.
- WH 476,20*** 2.4. Wandhöhe
Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) ist festgesetzt in m über N.N.
Als oberer Messpunkt der Wandhöhe 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**
 - 3.3. Bauweise**
Es ist geschlossene Bauweise (g) bzw. abweichende Bauweise (a) festgesetzt.
Bei abweichender Bauweise sind keine Abstandsfächen einzuhalten.
 - 3.4. Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung)**
Die Stellung baulicher Anlagen ergibt sich durch die parallele Anordnung des Hauptbaukörpers zur festgesetzten Firstrichtung.

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

- 4.1. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
 - K** Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
 - M** Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche
- 4.2. Strassenbegrenzungslinie**

5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 5.1. Private Grünfläche**

6. SCHALLSCHUTZVORKEHRUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1. Schallschutzvorkehrungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für Gebäude mit Aufenthaltsräumen entsprechend der DIN 4109 das Schalldämmmaß der Außenbauteile nachzuweisen.

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 7.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
- 7.2. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)**

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

- 8.1. Kulturdenkmal als Sachgesamtheit**
Zur Sachgesamtheit gehören die Gebäude, Freiflächen und Teile der historischen Begrenzungsmauer auf den Flurstücken Nr. 127 und 127/4.
Änderungen an Kulturdenkmälern sind nach § 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) genehmigungspflichtig.

B. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE (keine Festsetzungen)

- | | |
|---|---|
| 1 | - |
| 2 | 3 |
| 4 | |
| 5 | |
- 1. Füllschema der Nutzungsschablone**
1 Art der baulichen Nutzung
2 maximal zulässige Grundflächenzahl
3 maximal zulässige Geschossflächenzahl
4 max. zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) bzw. max. zulässige Wandhöhe (WH)
5 Bauweise
 - 2. Bodenschutz**
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, Verwahnen, Dachrinnen oder Fallrohren vermieden werden. Diese Materialien erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Gewässerschonendere Alternativen sind Aluminium, beschichtetes Zink und Kunststoffe.
 - 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 EEVwärmeg des Bundes beim Neubau vorgegeben. Über gesetzliche Anforderungen hinausgehende Energieeinsparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.
 - 7. Denkmalschutz**
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.

C. ZEICHENERKLÄRUNG DER PLANGRUNDLAGE

- 1. Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer**
- 2. Vorhandene Neben- und Hauptgebäude mit Hausnummer**
- 3. Höhenlinie mit Höhenangabe in m über N.N. (Abstand 0,5m)**
- 4. Höhenpunkt mit Höhenangabe in m über N.N.**
- 5. Straßenbäume unterschiedlicher Arten**
- 6. Standort Bushaltestelle**

D. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1. Stadtbildsatzung / Erhaltungssatzung

Für die Flurstücke Nr. 124, 125, 125/1, 126 und die Bereiche des Flurstücks Nr. 128 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes findet die "Allgemeine Stadtbildsatzung für die Altstadt Ravensburg" keine Anwendung.

1.2. Dachgestaltung

Dächer sind als Steildächer auszubilden. Dachform, Dachneigung, Ausbildung der Dachtraufe und Gestaltung von Dachaufbauten sind dem historischen Bestand der Umgebung entsprechend (in der Regel traufständiges Satteldach mit mittigem First) auszuführen.

Dachaufbauten sind nur an Steildächern bis zu folgenden Gesamtängen zulässig:
- bei Satteldächern: an Straßenseiten höchstens 1/3, an der Straße abgewandten Seite höchstens 1/2 der dazugehörigen Gebäudelänge

Durch die Anordnung der Dachaufbauten dürfen Traufen, Firste und Dachflächen nicht aufgelöst werden. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Als Material für die Dacheindeckung sind nur nicht glänzende Dachmaterialien in roten, braunen und anthrazitfarbenen Tönen zulässig.

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.

Hinsichtlich des Baumaterials Glas für Gebäude und Einfriedungen ist durch geeignete Schutzmaßnahmen Vorsorge zu treffen, dass Vogelanzug an transparente oder halbtransparente Verglasungen minimiert wird. Glas ist nur aus nicht verspiegeltem Material zulässig.

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

Freistehende Garagen, offene Garagen sowie Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind nur mit den festgesetzten Dachformen und -neigungen oder mit begrüntem Flachdach zulässig.

1.4. Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind grelle Farbtöne unzulässig.

2. Hinweise

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

Örtliche Bauvorschriften	Füllschema der Nutzungsschablone
1	1 Dachform und Dachneigung SD = Satteldach FD = Flachdach, begrünt

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am	15.10.2014
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am	18.10.2014
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am	18.10.2014
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom	27.10.2014 bis 14.11.2014
5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am	
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am	
7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis
8. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB	am	

Ravensburg, (BAUDEZERNENT)

AUSFERTIGUNG

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

Ravensburg, (OBERBÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am

Ravensburg, (AMTSLIEFER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, (SPA)

