Stadt
Ravensburg

Stadtplanungsamt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan:

" Reihenhäuser Domäne Hochberg"

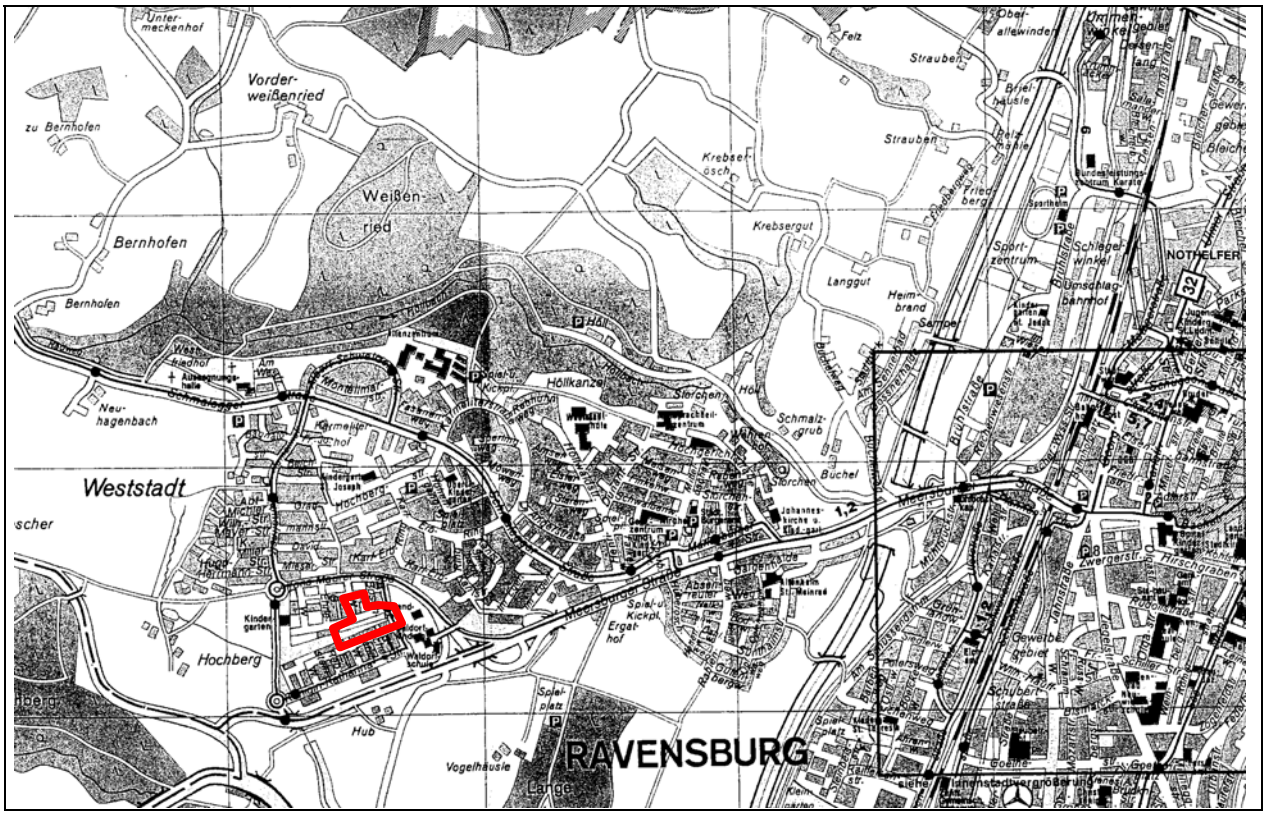
Fassung vom:	Reg.-Nr.:	Fertigung
03.11.2006/15.01.2007		

TEXTTEILE

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
(Bestandteil des Bebauungsplanes)

TEIL II: BEGRÜNDUNG

-zum Satzungsbeschluss -



STADTPLANUNGSAMT, SEESTR. 32, 88214 RAVENSBURG, TEL.: 07 51/82-2 73, FAX.: 07 51/82-2 82

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes durch den Technischen Ausschuss gem. § 2 (1) BauGB	am	20.09.2006
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am	23.09.2006
3. Bekanntmachung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung	am	23.09.2006
4. Vorgezogene Bürgerbeteiligung	vom	02.10.2006
	bis	17.10.2006
5. Billigung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung und Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss	am	15.11.2006
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am	18.11.2006
7. Öffentliche Auslegung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung	von	27.11.2006
mit Begründung, Fassung vom 03.11.2006 gem. § 3 (2) BauGB	bis	29.12.2006
8. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO	am	

Ravensburg, den

(BÜRGERMEISTERIN)

AUSFERTIGUNG

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

Ravensburg, den

(OBERBÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am

Ravensburg, den

(AMTSLEITER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den .....

(VERM.-ABTEIL. SPA)

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1 Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 20.07.2004 (BGBI.I S. 2141),
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBI.I S. 132)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 08.08.1995
5. Gemeindeordnung (GemO für Baden-Württemberg) i. d. F. vom 24.07.2000 (BGBI.I S. 581)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem in der Anlage beigefügten Lageplan des Planungsbüros Project GmbH, Esslingen vom 03.11.2006/15.01.2007 als Teil dieser Satzung.
Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

Mit In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.
In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

I.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)
Siehe Legende im Lageplan

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1. BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)
entsprechend Planeinschrieb.

1.1 <u>WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)</u>
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 (2) 2 BauNVO zulässigen Nutzungen gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO)
entsprechend Planeinschrieb.

2.1 <u>Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)</u>
entsprechend Planeinschrieb.

Die festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl stellen Höchstwerte dar, die in den einzelnen Baufeldern nicht immer erreicht werden können.

2.2 <u>Geschossflächenzahl (§ 21 BauNVO)</u>
entsprechend Planeinschrieb.

Die festgesetzten Werte für die Geschossflächenzahl stellen Höchstwerte dar, die in den einzelnen Baufeldern nicht immer erreicht werden können.

2.3 <u>Zahl der Vollgeschosse (§16 (2) BauNVO)</u>
entsprechend Planeinschrieb.
Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 (4) BauNVO zwingend festgesetzt.

2.4 <u>Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) BauNVO)</u>
Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

- Für Z = III: Wandhöhe 9,0m, Gesamthöhe 10,5m,

jeweils gemessen ab der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe.

Überschreitungen durch Rücksprünge und Aufzugsanlagen sind zulässig.

2.5 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr.26 BauGB)
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Böschungen als Aufschüttung bzw, Abgrabung zu dulden.

2.6 Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr.26 BauGB)
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2m und einer Tiefe von ca. 0,5m zu dulden.

Hinweis: Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, daß entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden haben.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO)
entsprechend Planeinschrieb.

3.1 offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

3.2 abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
a3: In den Baufeldern WA 6.1/WA 6.2 und WA 7 ist mit den Gebäuden nur ein Abstand von 2,50 m zur Grundstücksgrenze oder zur Mitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Dies gilt nicht für die Grundstücksgrenze zum Flurstück 4504.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO)
durch Festsetzung von Baugrenzen entsprechend Planeinzeichnung.
Ausnahmen nach § 23 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

4.1 Bauliche Nebenanlagen (§ 14 (1) und § 23 (5) BauNVO, § 9 (1) 4 BauGB)
Bauliche Nebenanlagen nach § 23 (5) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig, mit Ausnahme von:

Geschirrhütten, Geräteschuppen o.ä.
Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist im Sinne von § 14 (1) und § 23 (5) BauNVOeine Geschirrhütte bis zu 10 cbm umbauten Raumes zulässig, die nicht unterkellert werden darf und keine Feuerstellen enthalten darf.
Diese ist ausschließlich auf der Gartenseite zulässig und muss an das Gebäude angebaut sein. Ihre Höhe darf maximal 2,40m betragen; sie darf maximal 2,75m über den Hausgrund hinaus stehen.
Es ist zulässig, an diese Geschirrhütte eine Sichtschutzwand mit maximal 1,80m Höhe anzubauen, die eine maximale Länge von 4,00m ab Hausgrund erreichen darf.

Müllbehälterstandorte
Müllbehälterstandorte sind nur im Vorgartenbereich zulässig. Freistehende Anlagen sind durch Bepflanzung oder bauliche Maßnahmen gegen Einblick abzuschirmen. Im Baugesuch ist die Lage der Müllbehälterstandorte anzugeben und die Art der Abschirmung zu beschreiben.
Kompostierplätze dürfen nicht in den Vorgärten angeordnet werden.

Vordächer
Vordächer sind nur im Eingangsbereich der jeweiligen Gebäude zulässig. Diese dürfen maximal.1,50m über den Hausgrund hervor stehen und eine maximale Breite von 3,00m haben. Als Deckung ist nur Glas oder Blech zulässig.

Flächen für Stellplätze
In den Teilgebieten WA 6.1 und WA 6.2 sind Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
Pro Gebäude ist nur ein offener Stellplatz zulässig.

5. Sonstige Festsetzungen

5.1 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB und § 9 (2) BauGB)
Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe der Gebäude und soweit festgesetzt der Garagen werden auf die im Plan eingetragenen Höhen festgesetzt. In begründeten Fällen sind als Ausnahmen Abweichungen bis 0,5m zulässig.

Beim Höhenversatz der Geschosse gilt die festgesetzte Erdgeschoss-Fußbodenhöhe für die höher liegende Ebene.

5.2 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
Entsprechend den Einzeichnungen im Plan, gegliedert in Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und Fußweg.
Die Einzeichnungen gelten nur als Richtlinie.

5.3 Höhenlage der Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB und § 9 (2) BauGB)
siehe Einzeichnungen im Plan.

5.4 Geh- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)
Im Bereich der Leitungsrechte sind bauliche Anlagen sowie Einwirkungen, die den Bestand, Betrieb und die Instandhaltung der Leitungen oder Mulden beeinträchtigen, nicht zulässig.

LR 1: Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Stadt zur Führung von Dachentwässerungsgräben und –leitungen. Die Lage des Rechtes kann vom Planeintrag –je nach Entwässerungskonzeption- abweichen.

LR 2: Leitungsrecht zugunsten der Stadt zur unterirdischen Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen.
Für Reparatur-, Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten ist der Stadt der Zugang zu den Leitungen zu gewähren.

LR 3: Leitungsrecht zugunsten der EVS AG zur unterirdischen Führung von Elektrokabeln.
Für Reparatur-, Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten an den Kabeln ist der EVS AG der Zugang zu den Leitungen zu gewähren.

GR/LR 4: Geh- und Leitungsrecht bei Hausgruppen zugunsten der Anlieger zum jeweiligen Hauszugang und zugunsten aller erforderlichen Leitungsträger zur Führung von Medien- und Leitungen zur Gebäudever- und Entsorgung.
Für Reparatur-, Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten ist den Leitungsträgern der Zugang zu den Leitungen zu gewähren.

5.5 Schutz vor Luftverunreinigung (§ 9 (1) 23 BauGB)
Im Bebauungsplangebiet dürfen feste Brennstoffe zu Heizzwecken und zur Warmwasserbereitung nicht verwendet werden.

6. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 (1) 15, 16, 20, 25a+b BauGB) und Ausgleichsfläche (§ 9 (1a) BauGB)

6.1 Maßnahmen zum Schutz von Natur (§9 (1) 20 BauGB)
Zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu belegen.

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in die eingezeichneten Dachentwässerungsgräben, bzw. leitungen zu leiten.
Zur Dachentwässerung sind die im Plan eingezeichneten Gräben und Leitungen zu dulden (siehe auch 5.6 Geh- und Leitungsrechte: LR 1).

6.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr.25a BauGB)

6.2.1 Baumstandorte für großkronige Bäume (I. Wuchsordnung)
Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm (gemessen in 1m Höhe) zu pflanzen und zu unterhalten.
Es sind die Arten der folgenden Vorschlaglisten zu verwenden:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Ross-Kastanie
Betula pendula	Sandbirke
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme
Juglans regia	Walnuss

In öffentlichen und privaten Grünflächen:

Mostbirnen und Mostäpfel als Hochstämme von standorttypischen alten Sorten, z.B. Gewürzluiken, Brettacher, Boskoop, Zabergäu und Goldparmäne.

6.2.2 Baumstandorte für mittelkronige Bäume (II. Wuchsordnung)
Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 12-14 cm (gemessen in 1m Höhe) zu pflanzen und zu unterhalten.
Es sind die Arten der folgenden Vorschlaglisten zu verwenden:

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbirne
Prunus padus	Traubenkirsche
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme
Juglans regia	Walnuss

6.2.3 Pflanzgebot 3
Pflanzflächen für geschnittene Hecken bis 1,2m Höhe.
Es sind die Arten der folgenden Vorschlaglisten zu verwenden:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Buxus sempervirens	Buchsbaum

Es ist zulässig, diese Pflanzflächen im Bereich von Zufahrten und Zugängen zu unterbrechen.

I.3 Örtliche Bauvorschriften
(Gestaltungsvorschriften § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

Bei Geschossbauten ist das oberste Geschoss gestalterisch von den darunter liegenden Geschossen abzusetzen.

2. Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

2.1 Dachneigungen
Dachneigung entsprechend Planeinschrieb.

2.2 Dachformen, Ausbildung und Farbe der Deckung
Mindestens 80% der Dachflächen, ohne Dachterrassen sind mit extensiver Begrünung herzustellen. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 0,08m betragen.

Der Dachüberstand darf maximal 0,75m betragen. Der Dachrand darf nicht stärker als 0,30m in Erscheinung treten.

3. Niederspannungsleitungen (§ 74 (1) Nr.5 LBO)
Niederspannungsleitungen sind als Freileitungen, vorbehaltlich der Regelung in §1 Telegraphenwegegesetz, nicht zulässig.

4. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr.3 LBO)
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

5. Einfriedungen (§ 73 (1) Nr.5 LBO)

5.1 Sichtschutzwand zum Flurstück 4511
Auf der öffentlichen Verkehrsfläche ist zum Flurstück 4511 innerhalb der Abgrenzung an der Süd- und Westseite eine Sichtschutzwand in Holzbauweise auf Stahlkonstruktion mit einer Höhe von 1,80m herzustellen.

5.2 Einfriedungen
Als Einfriedung sind nur Draht- oder Metallgitterzäune bis maximal 1,0m Höhe zulässig. Sie sind mit einer geschnittenen Hecke zu hinterpflanzen. Für die Hecke sind folgende Arten zu verwenden:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Buxus sempervirens	Buchsbaum

5.3 Bestehende Trockenmauer auf Flurstück 4510/2
Die bestehende Trockenmauer auf der Ostseite des Flurstückes 4510/2 ist zu erhalten.

6. Ordnungswidrigkeiten (§ 74 (2) Nr.2 LBO)
Ordnungswidrig nach § 74 (2) Nr.2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 73 LBO zuwider handelt.

I.4 Hinweise

1. Schutz des Grundwassers
Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen; er hat die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, einstweilen einzustellen. Die Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen (§ 37 Abs.4 Wassergesetz Baden-Württemberg).

2. Werbeanlagen
Es gilt die Satzung über Werbeanlagen und Automaten in der jeweils gültigen Fassung.

3. Höhensystem
Die Höhenangaben beziehen sich auf das „neue System“.

4. Baugrubenaushub
Der Baugrubenaushub ist nach Möglichkeit im Baugebiet zu deponieren bzw. auf dem Baugrundstück zu belassen.

5. Altlasten
Für den Bereich der betroffenen Flurstücke liegen keine Erkenntnisse über Altlasten vor.
Sollten bei konkreten Baumaßnahmen, die in den Untergrund eingreifen, Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Landratsamt Ravensburg als zuständige Wasser- und Bodenschutzbehörde (H. Sonntag, Tel.: 0751/85-4216 oder H. Maurer, Tel.: 0751/85-4217) sofort zu verständigen.

I.5 Anlagen zum Bebauungsplan

1. Begründung zum Bebauungsplan
   Project GmbH, Esslingen vom 03.11.2006/15.01.2007

Aufgestellt:
Esslingen, 03.11.2006/15.01.2007 ha/np

Project GmbH
Planungsgesellschaft
Ruiter Str. 1
73734 Esslingen

Hagelstein

Koordination:

Stadtplanungsamt Ravensburg /
Aisenbrey

Dunkelberg