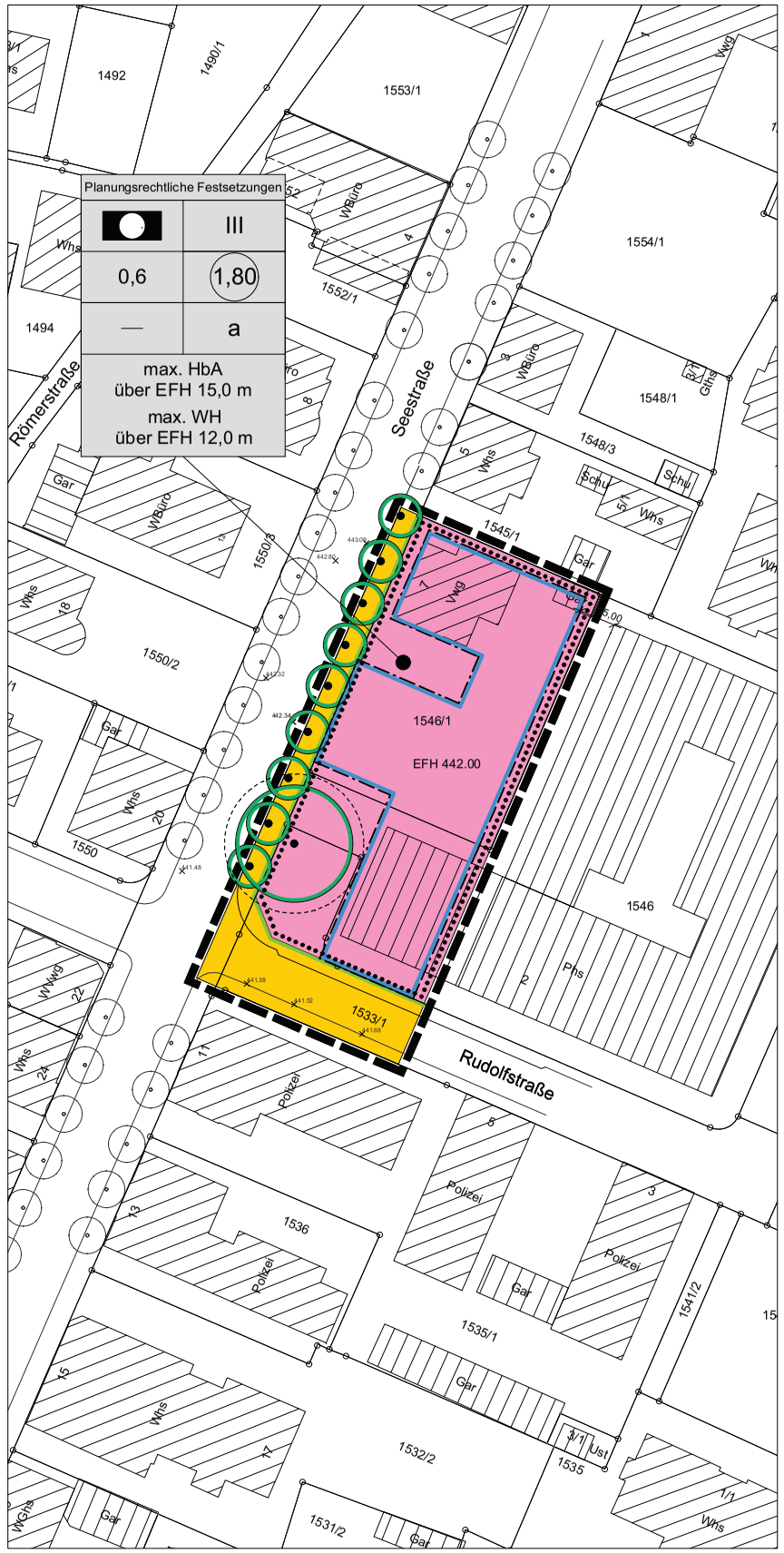

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

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 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. Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zweckbestimmmung Öffentliche Verwaltungen

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

0,3 *

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.

(0,6) *

2.2. Maximal zulässige Geschossflächenzahl

II *

2.3. Höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse

max. HbA
15,0 m *

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.

max. WH
6,5 m *

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.

* Eintrag nur Beispiel

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

a

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 Gebäudeseiten entsprechend der DIN 4109 für den festgestellten Schallpegelbereich V, das Schalldämmmaß der Außenbauteile nachzuweisen: $R'_{w,res}$ = 40 dB (entspricht Schallschutzfenster Klasse IV nach DIN 2719).

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

7.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

EFH 480.00*

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 Kleinfeuerungsanlagenverordnung 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.

6. Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

C. ZEICHENERKLÄRUNG DER PLANGRUNDLAGE

1. Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer, Grenzpunkte und Gehwegkanten

2. Vorhandene Neben- und Hauptgebäude mit Hausnummer

× 480.20*

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	04.03.2015
2. Bekanntmachung des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am	07.03.2015
3. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am	07.03.2015
4. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 18.02.2014 gem. § 3 (2) BauGB	vom bis	16.03.2015 17.04.2015
5. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB	am	

Ravensburg, den

.....
(BAUDEZERNENT)

AUSFERTIGUNG

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

Ravensburg, den

.....
(OBERBÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans am

Ravensburg, den

.....
(AMTSLEITUNG SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den

.....
(SPA)

Stadt
Ravensburg

LAGEPLANBEZEICHNUNG:

BEBAUUNGSPLAN

"Seestraße 7 und 9"

M 1 : 500

0 m 10 m 20 m

Planfassung vom 18.02.2015 / 21.04.2015

PLANVERFASSER	BAUDEZERNAT	STADTPLANUNGSAMT
.....	.....	.....

Reg.Nr.