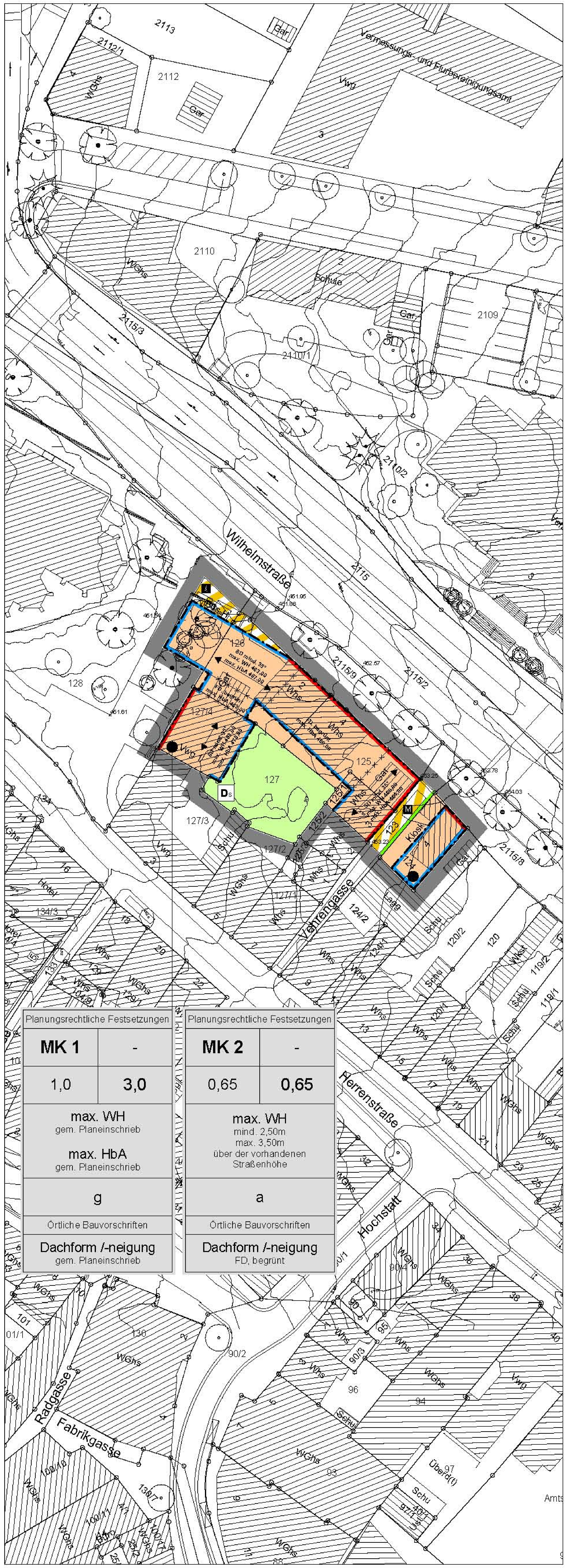

Planungsrechtliche Festsetzungen	
MK 1	-
1,0	3,0
max. WH gem. Planeinschrieb max. HbA gem. Planeinschrieb	
g	
Örtliche Bauvorschriften	
Dachform /-neigung gem. Planeinschrieb	

Planungsrechtliche Festsetzungen	
MK 2	-
0,65	0,65
max. WH mind. 2,50m max. 3,50m über der vorhandenen Straßenhöhe	
a	
Örtliche Bauvorschriften	
Dachform /-neigung FD, begrünt	

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 Bereitschaftspersonen 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.

*Zahlenwerte nur Beispiel

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

g / a — 3.3. Bauweise

Es ist geschlossene Bauweise (g) bzw. abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

Bei abweichender Bauweise sind keine Abstandsflächen 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

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)

Ds — 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 Kulturdenkmalen sind nach § 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) genehmigungspflichtig.

B. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE (keine Festsetzungen)

Planungsrechtliche 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, Verwahrungen, Dachrinnen oder Fallrohren vermieden werden. Diese Materialien erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Gewässerschonendere Altenativmaterialien 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 EEWärmeG des Bundes beim Neubau vorgegeben. Über gesetzliche Anforderungen hinausgehende Energieeinsparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.

7. Denkmalschutz

Das Planungsgebiet liegt im historischen Ortskern von Ravensburg (Prüffallgebiet) und enthält Teile von Kulturdenkmalen nach §2 DSchG, nämlich des historischen Kirchhofs mit Kirchhofmauer sowie des hochmittelalterlichen Stadtgrabens. Für die Neubebauung ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich, die Auflagen enthalten wird.

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

2. Vorhandene Neben- und Hauptgebäude mit Hausnummer

3. Höhenlinie mit Höhenangabe in m über N.N. (Abstand 0,5m)

436.23 — 4. Höhenpunkt mit Höhenangabe in m über N.N.

5. Straßenbäume unterschiedlicher Arten

BUS-H — 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

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 Gesamtlängen zulässig:
- bei Satteldächern: an Straßenseiten höchsten 1/3, an der Straße abgewandten Seite höchsten 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 Vogelanprall 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
1

Füllschema der Nutzungsschablone

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 bis	27.10.2014 14.11.2014
5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am	15.04.2015
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am	18.04.2015
7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 12.03.2015 gem. § 3 (2) BauGB	vom bis	27.04.2015 01.06.2015
8. Satzungbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB	am	13.07.2015

Ravensburg,

(BAUDEZERNENT)

AUSFERTIGUNG

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

Ravensburg,

(OBERBÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am

Ravensburg,

(AMTSLEITER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg,

(SPA)

Stadt Ravensburg

LAGEPLANBEZEICHNUNG:

VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN

"HAUS DER KATHOLISCHEN KIRCHE - HERRENSTRASSE / WILHELMSTRASSE"

KÖNIG Architektur
Georgstraße 24
88212 Ravensburg
Tel. 0751 3591767
Angelika König
Freie Architektin
Dipl. Ing. (FH)
Mail@KoenigArchitektur.de
www.KoenigArchitektur.de

M 1 : 500

0 m 10 m 20 m

Planfassung vom 12.03.2015 / 25.06.2015

PLANVERFASSER BAUDEZERNAT STADTPLANUNGSAMT

Reg.Nr.