

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 i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom (BauNVO) 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m. W. v. 20.09.2013

Planzeicherverordnung i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 (PlanZV) des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Landesbauordnung (LBO) für i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416), zuletzt geändert durch für Baden-Württemberg Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)

Gemeindeordnung (GemO) für i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch für Baden-Württemberg Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

A Planungrechtliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO 1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung:
Alten- und Pflegeheim mit halbgebundenen Wohnungen und Produktionsküche, sowie Wohnungen für Menschen mit Behinderung.
In Anwendung von § 12 Abs. 3a BauGB i. V. mit § 9 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Bauvorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

0,6 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
EFH=48,25m Erdgeschossfußbodenhöhe mit Höhenangabe über Normal-Null - Abweichungen um +/- 30cm sind zulässig. Als Bezugshöhe gilt der Erdgeschossfußboden.
GH=49,30 GH= Gebäudehöhe als Höchstgrenze über Normal-Null

3. BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
3.2 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

4. GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen / Carports / Stellplätze / Nebenanlagen
Garagen (Ga), Carports (Cp), Stellplätze (St) sowie Nebenanlagen (Na) nach § 14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig

5. VERKEHRSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist unverbindlich.
- 5.1 Straßenbegrenzungslinie
 - 5.2 Bereich mit Ein- und Ausfahrtsverbot
 - 5.3 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Fuß- und Radweg
 - M Mischverkehrsfläche
 - P Öffentliche Parkfläche
 - 5.4 Verkehrsgrün

6. VERSORGUNGSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

6.1 Flächen der Versorgungsanlagen Elektrizität

7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDWIRTSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB, Art der Befreiungen sind der Pflichtenliste zu entnehmen)

7.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Hecken.
Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine geschlossene Laubhecke mit maximaler Höhe von 1,5 m mit einer Pflanzenspezialität von mind. 125-150 cm, 2 x v. m. mit Ballen zu pflanzen. Es sind ausschließlich Heibliche (Carpinus betulus) oder Liguster (Ligustrum vulgare) zu verwenden. Zur öffentlichen Verkehrsfläche müssen Einfriedigungen um mindestens 0,50 m zurückversetzt sein.

7.2 Pflanzung von Bäumen (Pflanzgebot)
Gemäß Eintragung im Lageplan sind standortgerechte mittel- bis großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm (STU 18-20 cm), gemessen in 1,0 m Höhe oder als standortgerechter Solitärbaum mit einer Höhe von mind. 300-400 cm, gemäß den Gütebestimmungen für Baumstüpfplanzen der FLL und nach der DIN 18916 zu pflanzen. Arten entsprechend Pflanzenliste in der Anlage. Abweichungen um bis zu 2 m vom festgesetzten Standort sind zulässig. Die Bäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen sind die Vorgaben der DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpfleger in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

7.3 Erhaltung von Bäumen (Pflanzbindung)
Die bestehenden Bäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Bei Durchführung von Baumaßnahmen sind die Vorgaben der DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpfleger in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen.

7.4 Öffentl. Grünanlagen

7.5 Zweckbestimmung Spielplatz

7.6 Minderung von Lichtmissionen
Der Einsatz von Skygläsern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung von Fassaden sind nicht zulässig.

7.7 Verwendung insektenschonender Beleuchtung
Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z. B. Natrium-Niederdrucklampen oder Lampen mit gleicher Funktionserfüllung - LED) zu verwenden, die vollständig und dicht eingekapselt sind. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Flächig angestrahlte Wände sind zu vermeiden.

7.8 Verwendung reflexionsarmer Photovoltaik- und Solarthermieanlagen
Es sind reflexionsarme Photovoltaik- und Solarthermiekollektoren zu verwenden. Die Anlagen dürfen nicht mehr als 8 % polarisiertes Licht (4 % je Solarseite) reflektieren. Die Anlagenelemente müssen dem neuesten Stand des Insektenschutzes bei PV-Anlagen entsprechen. Es sind entspiegelte und monokristalline Module aus mattem Strukturglas zu verwenden.

7.9 Artenschutz
Rodungen sind ausschließlich in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen.

8. ANLAGE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8.1 Mit Gehrecht für die Allgemeinheit zu belastende Flächen

9. PLANBEREICH / SONSTIGE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

9.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

9.3 Grenze des Vorhaben- und Erschließungsbereiches

B Örtliche Bauvorschriften

1. Dachform und Dachneigung in Grad (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Die Dachformen und Dachneigungen der Hauptdächer von Hauptbaukörpern sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplans festgesetzt. Die Dachneigung und Dachform ist symmetrisch auszuführen.

2. Dachaufbauten
Dachaufbauten (z. B. Dachgaupen, Wölbknie, Zwerchgiebel usw.) oder sonstige Eingriffe in geneigte Dächer gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO Dachaufbauten oder sonstige Eingriffe (z. B. Balkone) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- ohne Durchbruch der Traufe mit einer Gesamtlänge von 60% der jeweiligen Gebäudebreite (Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand) und
- mit Durchbruch der Traufe mit einer Gesamtlänge von 40% der jeweiligen Gebäudebreite (Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand) und
- je Dachfläche nur eine Form der Dachaufbauten und
- Mindestabstand zum First 0,80m (parallel zur Dachfläche vom höchsten Punkt des Dachaufbaus gemessen) und
- Mindestabstand zur Traufe, soweit diese nicht durchbrochen wird, 0,80m (parallel zur Dachfläche vom niedrigsten Punkt der Dacheindeckung zum höchsten Punkt des Dachaufbaus gemessen) und
- Mindestabstand zum Ortsgang 1,00m (Außenkante Außenwand) und
- Mindestabstand zu Kehlen 1,00m (horizontal gemessen vom unteren 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) und
- Die traufseitige Wandhöhe (Oberkante Dacheindeckung Hauptdach bis Oberkante Dacheindeckung Gaube) von Dachgaupen darf maximal 1,70m betragen.

Hinweis zur Baugesuchbewertung nach § 34 BauGB oder bei Definition des Befreiungsrahmens nach § 31 BauGB gilt bei sehr zurückhaltender Anwendung ergänzend:

Abweichungen von den vorgenannten Maßen sind nur in Abstimmung mit dem SPA und der Anstiehlung möglich.

3. Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Für die Fassadengestaltung sind glänzende Materialien und grelle Farben sowie verspiegelte Glasflächen unzulässig.

4. Stellplätze (§ 47 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Stellplätze im Bereich der Sunthaimstraße, in direkter Angrenzung an die Galgenhalde und im Bereich der Anlieferung sind in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Zusätzlich müssen in Richtung Grünflächen Rinnen zur Wasserführung eingesetzt werden. Die Beläge sind mit Gefälle in Richtung Grünflächen herzustellen, ebenfalls mit Rinnen zur Grünfläche. In den Grünflächen müssen Mulden ausgeführt werden mit einem Notüberlauf mit Einleitung in den Kanal. Alternativ können in den entsprechenden Grünanlagen Zisternen mit Drosselablauf verbaut werden.

5. Dachbegrenzung und Dachterrassen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Flachdächer sind mit einer Substratschicht von mind. 10 cm zu versehen und zu begrünen. Die Begrünung dient dann als Kompensation. Hiervon ausgenommen sind Dachterrassen und erforderliche Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.

1. HINWEISE (keine Festsetzungen)

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

1.2 Füllschema für Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzung	1	2	3	4	5	6	7
1	Art der baulichen Nutzung						
2	Höhe baulicher Anlagen						
3	Grundflächenzahl						
4	Geschossflächenzahl						
5	Baumassenzahl						
6	Bauweise						
7	Dachform / Dachneigung in Grad (SD = Satteldach; WD = Walmdach; FD = Flachdach)						

1.3 Auf den privaten Grundstücksflächen sind befestigte Flächen (Zufahrten, Wege etc.) mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

1.4 § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, § 1, 2 u. 7 BBodSchG fordern einen sparsamen und schonenden (fürgeräuch) Umgang mit dem Boden sowie eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen. Deshalb ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden bei den Bauarbeiten zu achten - siehe Broschüre "Bodenschutz beim Bauen".

1.5 Die Stadt Ravensburg befürwortet grundsätzlich die Nutzung regenerativer Energien. Es wird empfohlen, bei Baumaßnahmen eine Beratung zur Optimierung energetischer Belange wahrzunehmen.

PLANUNTERLAGE

Die verwendete Plangrundlage ist auf dem Stand von 22.05.2015.

- 1. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
- 2. Haupt- / Nebengebäude, Bestand
- 3. bestehende Höhenangaben u. N
- 4. Standort für Abfallbehälter
- 5. zu fallende Bäume
- 6. unterirdische Elektroleitung 20 kV-Kabel

ANLAGE

Pflanzenliste

Pflanzung von standortgerechten mittel- bis großkronigen Laubbäumen oder Solitärbäumen. Pflanzqualität mindestens H mit STU 18 - 20 cm oder Sol 300-400 cm, gemäß den Gütebestimmungen für Baumstüpfplanzen der FLL und nach der DIN 18916, eine gerade Stammverlängerung muss vorhanden sein. Befestigung mittels Dreieck oder Unterflur.

Bäume in Grünflächen (H, 3xv, mdb, STU 18-20cm):

Acer campestre	Feldahorn	Prunus padus	Traubenkirsche
Acer platanoides	Silbhartorn	Quercus robur	Slechte
Prunus avium	Waldkirsche	Quercus petraea	Traubeneiche
		Salix caprea	Weide
		Tilia cordata	Weinrebe

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik am 26.11.2014

2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB am 29.11.2014

3. Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung am 08.12.2014

4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung bis 23.12.2014

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 vom gem. § 3 (2) BauGB vom

8. Erneute Billigung des Bebauungsplanentwurfes und erneuter Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik bis

9. Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes am

10. Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 17.05.2015 gem. § 4a (3) BauGB vom

11. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO am

Ravensburg, den (Oberbürgermeister)

AUSFERTIGUNG

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

Ravensburg, den (OBERBÜRGERMEISTER)

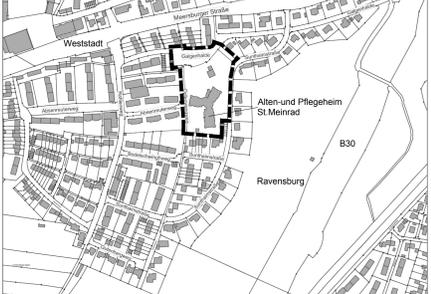
Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am

Ravensburg, den (AMTSLEITERIN)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den (Stadtplanungsamt)

ÜBERSICHTSKARTE



Stadt Ravensburg

wurm architektur M 1 : 500

LAGEPLANZEICHNUNG:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBB) und örtliche Bauvorschriften
"Inklusionsprojekt auf dem Grundstück St. Meinrad"

Planfassung vom 03.07.2015

PLANVERFASSTER BAUBÜRGERMEISTER AMTSLEITERIN

Reg. Nr. ...
Fertigung 03.07.2015