

Vorhabenbezogener Bebauungsplan:

"KIRCHSTR. 2, 4, 6 / GESPINSTMARKT 5", RAVENSBURG

Fassung vom: 14.03.2007

Reg.-Nr.:

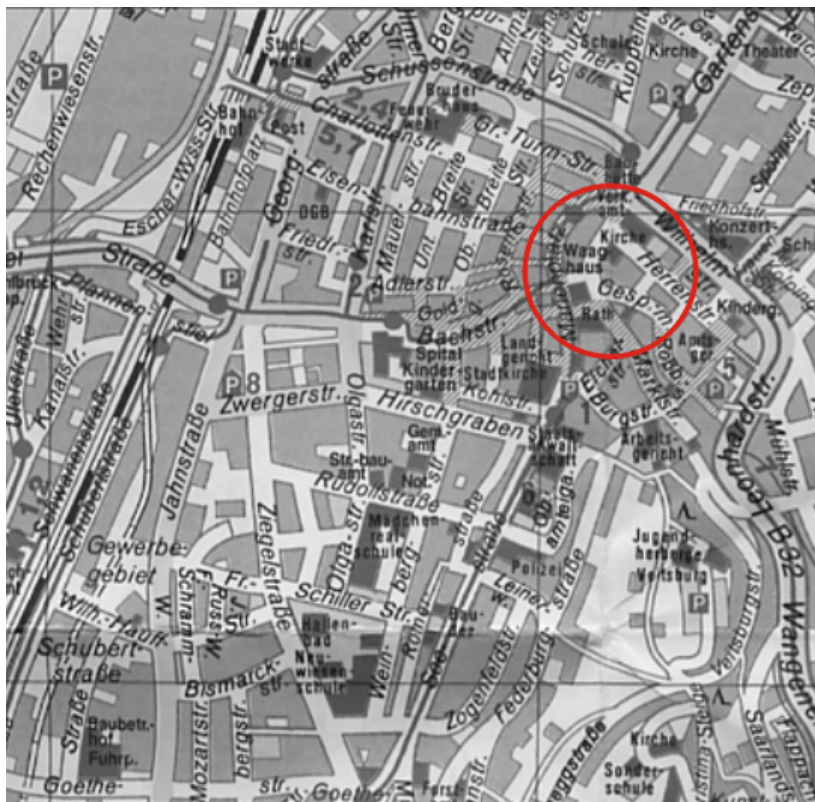
Fertigung

TEXTTEILE

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG
(Bestandteil des Bebauungsplanes)

TEIL II: BEGRÜNDUNG

- zum Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss -



VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss und Billigung des Entwurfes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat | am |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1) BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB | am |
| 3. Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung, Fassung vom 14.03.2007 | vom
bis |
| 4. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO | am |

Ravensburg, den

.....
(BÜRGERMEISTERIN)

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ravensburg, den

.....
(OBERBÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

am

Ravensburg, den

.....
(AMTSLEITER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den

.....
(VERM. ABTLG. SPA)

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kirchstr. 2,4,6 / Gespinstmarkt 5“

I.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung (PlanzV)	i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)	i. d. F. vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (Gbl. S.760)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 14.02.2006 (Gbl. S.20) m.W.v. 18.02.2006

Mit Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen 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)

	1. Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1	BauGB
MK	1.1 Kerngebiet	§ 7	BauNVO
	1.1.1 Zulässig im Kerngebiet (MK) sind folgende Nutzungen:	§ 7 (2)	BauNVO
	1.1.1.1		
	1. Geschäfts, Büro- und Verwaltungsgebäude, 2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, 4. Anlagen für für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, 5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, 6. sonstige Wohnungen nur im 1. Dachgeschoss des Gebäudes Gespinstmarkt 5.		
	1.1.2 Nicht zulässig im Kerngebiet (MK) sind folgende Nutzungen:	§ 1 (5)	BauNVO
	1. Vergnügungsstätten, 2. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.		

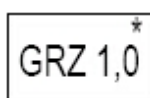
- 1.1.3 Die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 7 (3) § 1 (6) 1 BauNVO
 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
 und sind daher nicht zulässig.

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	—

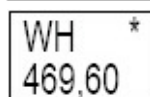
Füllschema der Nutzungsschablone

- 1 - Art der baulichen Nutzung
- 2 - höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 3 - Wandhöhe (WH) in m über NN
- 4 - Gebäudehöhe (GH) in m über NN
- 5 - Bauweise

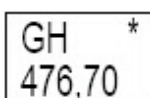
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB (* Zahlenwerte sind nur Beispiele)



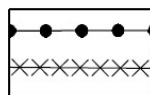
- 2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl § 16 (2) 1 BauNVO
 § 19 (4) BauNVO



- 2.2 Wandhöhe in m ü. NN § 16 (2) 4 BauNVO /
 § 18 (1) BauNVO
 Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit OK Dachhaut.

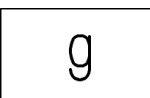


- 2.3 Gebäudehöhe in m ü. NN § 16 (2) 4 BauNVO /
 § 18 (1) BauNVO
 Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der Gebäudehöhe ist beim Flachdach OK Attika und beim Satteldach, Mansarddach, Walmdach und Pulldach OK Firstziegel bzw. Dachhaut. Eine Überschreitung der im Plan festgelegten max. Gebäudehöhe ist ausschließlich bei dem auf der mittleren Terrasse (GH 460,65) liegenden Schornstein um bis zu 5,00 m zulässig.

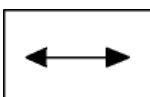


- 2.4 Abgrenzung von unterschiedlichen Dachformen § 16 (5) BauNVO /
 Abgrenzung von unterschiedlichen Gebäude- / Wandhöhe

3. Bauweise § 9 (1) 2 BauGB






- 3.1 geschlossene Bauweise § 22 (3) BauNVO



- 3.2 Stellung der baulichen Anlagen - Hauptfirstrichtung § 9 (1) 2 BauGB

- 3.3 Gemäß § 9 (1) 2 a BauGB wird festgesetzt, dass auf Grund § 9 (1) 2a BauGB
 der Bestandssituation keine Abstandsflächen zu den Flurstücken 136/5; 136; 136/2; 139; 138 und 138/2 erforderlich sind.

4. **Überbaubare Grundstücksflächen** § 9 (1) 2 BauGB
- 4.1 Baugrenzen § 23 (1,3) BauNVO

- 4.2 Baulinien § 23 (1,2) BauNVO

5. **Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen** § 9 (1) 13 BauGB
 Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
6. **Planbereich** § 9 (7) BauGB
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
7. **Der Vorhaben- und Erschließungsplan "Kirchstr. 2,4,6 / Gespinstmarkt 5" i.d.F. vom 14.03.2007 ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes** § 12 (3) BauGB

I.3 Nachrichtliche Übernahme § 9 (6) BauGB



Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG

I.4 Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 (1) 1 LBO)

1. Für folgende Grundstücke findet im Plangebiet die Stadtbildsatzung und die Erhaltungssatzung in der jeweils gültigen Fassung keine Anwendung:
- für die Neubebauung auf den Grundstücken Kirchstrasse 2, 4 und 6.

Ansonsten gilt im Plangebiet die Stadtbildsatzung und die Erhaltungssatzung in der jeweils gültigen Fassung.

2. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** § 74 (1) 1 LBO

Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:
 Grelle und glänzende Materialien und Farben, verspiegelte Glasflächen.

3. Dachform

§ 74 (1) 1 LBO

Zulässig bei den Hauptgebäuden sind Satteldächer (SD), Mansarddächer (MD), Walmdächer (WD), Pultdächer (PD), Flachdächer (FD, Dachneigung 0°-3°) und Glasdächer (GD). Zulässige Dachform siehe Planeintrag.

Füllschema der Nutzungsschablone

Örtliche Bauvorschriften
Dachform

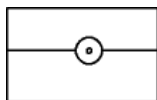
4. Dacheindeckung

§ 74 (1) 1 LBO

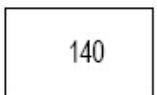
Die Dachflächen sind mit Biberschwanzziegeln in brauner bis roter Farbe einzudecken.

I.5 Hinweise

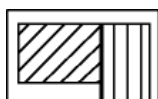
1. Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



vorhandene Grundstücksgrenzen



Flurstücksnummern



vorhandene Haupt- und Nebengebäude

2. Archäologische Denkmalpflege

Falls im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Bandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen o.ä.), ist das Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen.

Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

3. Unterirdische Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Etwaige erforderliche Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers. Kabeltrassen sind in der Breite von je 2,5 m links und rechts der Versorgungskabel grundsätzlich von Baumpflanzungen frei zu halten.

4. Höhensystem

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das „neue Höhensystem“ über Normal Null (NN).

I.6 Anlagen zum Bebauungsplan

1. Begründung in der Fassung vom 14.03.2007

Aufgestellt:
Kressbronn, 14.03.2007

Koordination:
Stadtplanungsamt Ravensburg / Aisenbrey
Ravensburg, 14.03.2007

.....
Büro für Stadtplanung R.Waßmann

.....
Dunkelberg