
Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"INKLUSIONSPROJEKT AUF DEM GRUNDSTÜCK ST. MEINRAD"

Fassung vom: 03.07.2015

Reg.-Nr.:

Fertigung:

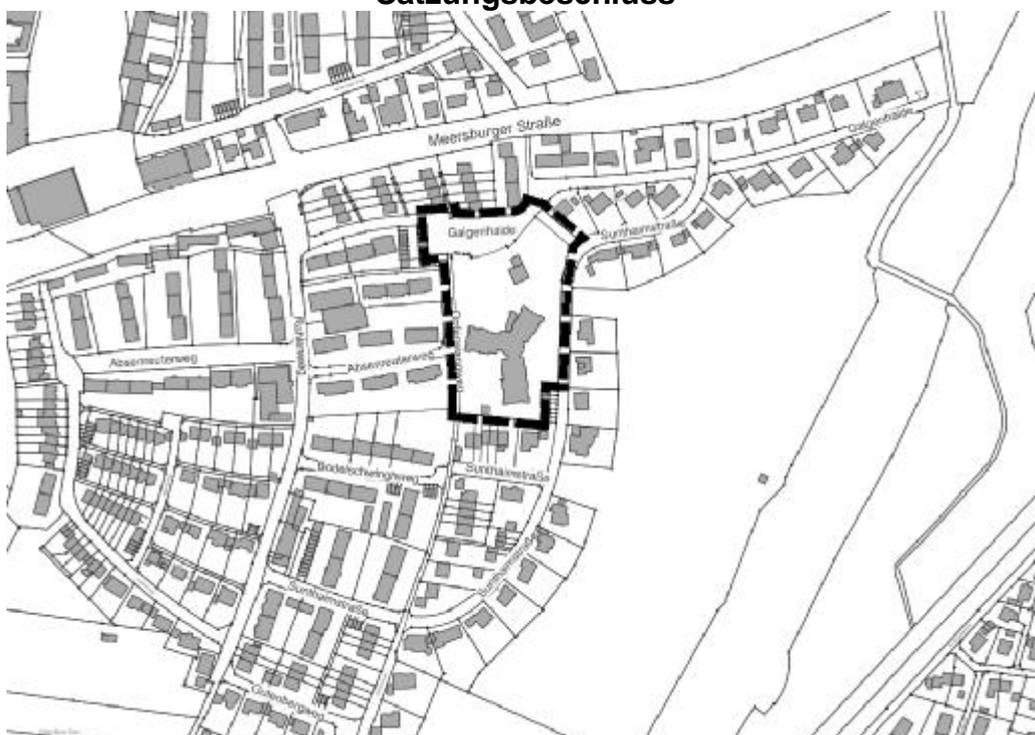
TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

TEIL II: BEGRÜNDUNG

- Satzungsbeschluss -



VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|---|---------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik | am | 26.11.2014 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB | am | |
| 3. Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung | am | 29.11.2014 |
| 4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung | vom
bis | 08.12.2014
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 vom mit Begründung vom gem. § 3 (2) BauGB | vom
bis |
..... |
| 8. Erneute Billigung des Bebauungsplanentwurfes und erneuter Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik | am | |
| 9. Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung | am | |
| 10. Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom 17.05.2013 gem. § 4a (3) BauGB | vom | |
| 11. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO | am | |
| Ravensburg, den | Bürgermeister | |

AUSFERTIGUNG

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

Ravensburg, den

.....
(OBERBÜRGERMEISTER)

7. Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der
Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am

Ravensburg, den

.....
(AMTSLEITER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.
Ravensburg, den

.....
(SPA)

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
i. d. F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. **Planzeichenverordnung (PlanzV)**
i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
4. **Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg**
i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 70 der Verordnung v. 25.01.2012 (GBl. S 65, 73)
5. **Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg**
i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S 581, ber. S. 698, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes v. 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 In-Kraft-Treten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft. In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche 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 heimgelundenen Wohnungen und Produktionsküche, sowie Wohnungen für Menschen mit Behinderung.

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.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

0,6

Höchstzulässige
Grundflächenzahl (GRZ)

EFH=459,15m
ü.NN

Erdgeschossfußbodenhöhe mit
Höhenangabe über Normal-Null - Abweichungen um +/- 30cm sind zulässig
Als Bezugshöhe gilt der Erdgeschoßrohfußboden

GH=469,30

GH= Gebäudehöhe als
Höchstgrenze über Normal-Null

3. BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

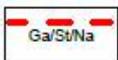


3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

o

3.2 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

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



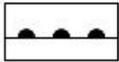
4.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen / Carports / Stellplätzen / Nebenanlagen
Garagen (Ga), Carports (Cp), Stellplätze (St) sowie Nebenanlagen (Na) nach § 14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig

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



Mischverkehrsfläche



Öffentliche Parkfläche



5.4 Verkehrsgrün

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

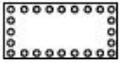


6.1 Flächen der Versorgungsanlagen Elektrizität

7.

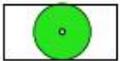
MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDWIRTSCHAFT

(§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB Art der Bepflanzungen sind der Pflanzliste zu entnehmen)



7.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Hecken.

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine geschnittene Laubhecke mit maximaler Höhe von 1,5 m mit einer Pflanzenqualität von mind. 125-150 cm, 2 x v. mit Ballen zu pflanzen. Es sind ausschließlich Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Liguster (*Ligustre vulgare*) zu verwenden. Zur öffentlichen Verkehrsfläche müssen Einfriedungen 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 Solitärlaubbaum mit einer Höhe von mind. 300-400 cm, gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916 zu pflanzen. Arten entsprechend Pflanzliste 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 Lichtimmissionen

Der Einsatz von Skybeamern, 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 eingekoffert 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. GEHRECHT (§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, Widerkehre, 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 Gebäudelänge (Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand) oder
- mit Durchbruch der Traufe mit einer Gesamtlänge von 40% der jeweiligen Gebäude-länge (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 Firstes zum 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 Ortgang 1,00m (Außenkante Außenwand) und
- Mindestabstand zu Kehlen 1,00m (horizontal gemessen vom untersten Punkt des Dachaufbaus) und
- Mindestabstand zu Graten 1,00m (horizontal gemessen vom höchsten Punkt des Dachaufbaus) und
- Mindestabstand zwischen den einzelnen Dachaufbauten 1,00m (Außenkanten) und
- Die traufseitige Wandhöhe (Oberkante Dacheindeckung Hauptdach bis Oberkante Dacheindeckung Gaupe) 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 möglich, wenn dadurch eine gute gestalterische Lösung unterstützt wird.

Abweichungen von den oben genannten Maßen sind nur in Abstimmung mit dem SPA und der Amtsleitung 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. Dachbegrünung und Dachterrassen
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)

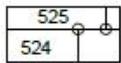
- 1.1 Ordnungswidrigkeiten
Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 Abs. 2 und 3 LBO behandelt.
- 1.2 Füllschema für Nutzungsschablone örtliche Bauvorschriften

Planungsrechtliche Festsetzungen		
1	2	2 Höhe baulicher Anlagen
3	4	3 Grundflächenzahl 4 Geschossflächenzahl
5	6	5 Baumassenzahl 6 Bauweise
Örtliche Bauvorschriften		7 Dachform / Dachneigung in Grad (SD = Satteldach; WD = Walmdach; FD = Flachdach)
7		

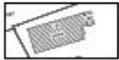
- 1.3 Auf den privaten Grundstücksflächen sind befestigte Flächen (Zufahrten, Wege etc.) mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- 1.4 §1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u. 7 BBodSchG fordern einen sparsamen und schonenden (fachgerechten) Umgang mit dem Boden sowie eine Vermeidung von Beeinträchtigungen 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

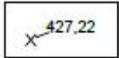
Die verwendete Plangrundlage ist auf dem Stand von 22.05.2015.



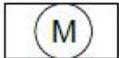
1. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



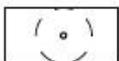
2. Haupt- / Nebengebäude, Bestand



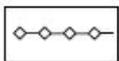
3. bestehende Höhenangaben ü.N.N



4. Standort für Abfallbehälter



5. zu fällende Bäume



6. unterirdische Elektroleitung
20 kV-Kabel

ANLAGE

Pflanzenliste

Pflanzung von standortgerechten mittel- bis großkronigen Laubbäumen oder Solitärlaubebäumen
Pflanzqualität mindestens H mB StU 18 - 20 cm oder Sol 300-400 cm, gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916, eine gerade Stammverlängerung muss vorhanden sein. Befestigung mittels Dreibock oder Unterflur.

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

Acer campestre
Acer platanoides
Prunus avium

Feldahorn
Spitzahorn
Wildkirsche

Prunus padus
Quercus robur
Quercus petraea
Salix caprea
Tilia cordata

Traubenkirsche
Stieleiche
Traubeneiche
Weide
Winterlinde

Aufgestellt:
Ravensburg, den 03.07.2015

gez.
Frieder Wurm.....

wurm architektur