

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

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) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

Gemeindeordnung (GemO) 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)

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Ravensburg, Stadtplanungsamt, eingesehen werden.

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

WA 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
Ausnahme zulässig sind:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO können Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende in § 4 Abs. 3 BauNVO genannte Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (HbA)
Höhe baulicher Anlagen in Metern ü. NN. Sofern Gebäude aneinander gebaut werden, muss die Firsthöhe einen Unterschied von 0,25 m zum Nachbargebäude aufweisen. Dafür darf von der festgesetzten Höhe um dieses Maß abgewichen werden.

2.2 Wandhöhe (WH)
Wandhöhe in Metern. Die zulässige Wandhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut und dem Schnittpunkt der Wand über dem Gelände. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Wandhöhe mit untergeordneten Bauteilen (z. B. Balkon- und Treppengeländer sowie Dachaufbauten) ist zulässig.

2.3 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)
Im WA 3 muss die EFH mindestens 0,30 m über der Straßenhöhe liegen, sofern nicht im Plan eine Höhe in Metern über NN. festgesetzt ist.

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

3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
3.2 Baulinie (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
3.3 Die überbaubare Grundstücksfläche darf an Baugrenzen mit Balkonen überschritten werden. Balkone dürfen nicht an der Baulinie errichtet werden, ausnahmsweise zulässig sind Loggien bis zu 40 % der Gebäudebreite.
3.4 Stellung der Baukörper (Hauptfistrichtung)
Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich durch die parallele Anordnung des Hauptbaukörpers zur festgesetzten Firstrichtung.
3.5 Bauweise
Im WA 3 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Baukörper müssen, sofern eine Baulinie vorhanden ist, ohne Einhaltung der Abstandsflächen auf der Baulinie errichtet werden.

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

4.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports
Gemäß Eintragung im Lageplan sind Garagen (Ga) und Carports (Cp) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den hierfür festgesetzten Flächen sind befestigte Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

4.2 Für Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen ist für jedes Grundstück eine Aus-/Einfahrt mit einer Breite von höchstens 6,5 m zulässig.

4.3 Nebenanlagen
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist je Grundstück maximal eine Nebenanlage bis 25 m² zulässig.

5. ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2 WO* 5.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
* beispielhaft

6. VERKEHRSLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Öffentliche Verkehrsfläche
6.2 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
6.3 Fußweg
6.4 Straßenbegleitgrün
6.5 Straßenbegrenzungslinie

7. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7.1 Private Grünfläche

8. BINDUNG FÜR DEN ERHALT, FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR ANPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1 Erhaltung von Solitärbäumen
Der bestehende Solitärbaum ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Bei Durchführung von Baumaßnahmen sind die Vorgaben der DIN 18920, RAS-LP4 und ZTV-Baumpflege in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten. Bei Abgang ist der Baum gleichwertig zu ersetzen.

8.2 Wurzelschutzbereich
Gemäß Eintragung im Lageplan sind innerhalb des Wurzelschutzbereiches bauliche Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen nach LBO (z. B. Abgrabungen, Aufschüttungen, Terrassen) sowie sonstige Bodenverdichtungen oder Ablagerungen unzulässig.

9. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Erhaltung und Sicherung der naturnahen Gehölzstrukturen
Vorhandene flächige Gehölzstrukturen sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Bäume mit einem Stammumfang größer 80 cm sind zu erhalten. Die Herausnahme junger Gehölze zur Förderung vorhandener Einzelbäume ist zulässig. Ein Totholzanteil von 10 % des Baumbestandes ist zu erhalten. Für Nachpflanzungen zur Verjüngung des Gehölzbestandes sind einheimische standortgerechte Arten zu wählen. Folgende Arten werden empfohlen: Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*) sowie Obsthochstämme (Apfel, Birne, Zwetschgen in allen regionalen Sorten). Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 18-20 cm bzw. Obsthochstämme, Stammumfang mind. 10-12 cm gemessen in 1,0 m Höhe, gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulplflanzen der FLL und nach der DIN 18916. Fremdländische Nadelgehölze sowie Gehölze mit panschierten Blättern sind nicht zulässig.

9.2 Verwendung insektenchonener Straßenbeleuchtung
Es sind insektenchonener 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. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23:00 Uhr und 5:00 Uhr zu reduzieren.

9.3 Verwendung reflexionsarmer Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen
Einsatz von reflexionsarmen Photovoltaik- und Solarthermie-Kollektoren. Die Anlagen dürfen nicht mehr als 8 % polarisiertes Licht (4 % je Solarsseite) reflektieren. Die Anlagenelemente müssen dem neuesten Stand des Insektenschutzes bei PV-Anlagen entsprechen. Es sind entspiegelte und monokristalline Module aus mattem Strukturglas zu verwenden.

10. SONSTIGE PLANZEICHEN

10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
10.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

D Kulturdenkmal (§ 12 DSchG)
--- Waldabstand (§ 4 Abs. 3 LBO)

HINWEISE

1.1 Füllschema Nutzungsschablone Planungsrechtliche Festsetzungen
1 Art der baulichen Nutzung
2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (WO)
3 Höchstzulässige Wandhöhe in m (WH)
4 Höhe baulicher Anlagen in m ü. NN. (HbA)

1.2 Luftreinhaltung
Trockenes Holz, zugelassene Pellets oder Holzwerkstoffe dürfen nur in Feuerstätten verbrannt werden, die den Bestimmungen der jeweils geltenden Kleinf Feuerungsanlagenverordnung entsprechen.

1.3 Minderung des Metallgehalts im Niederschlagswasser
Dachinstalltionen wie Verwahungen, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser und sollten deshalb vermieden werden. Es sollten daher Materialien wie Aluminium, beschichtetes Zink oder Kunststoff verwendet werden.

1.4 Energieeinsparung
Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das EEWärmeG des Bundes beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energieeinsparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.

1.5 Baugrunduntersuchung und Bewässerungsverfahren
Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Bewässerungsverfahren durchzuführen.

1.6 Archäologische Denkmalpflege
Das Planungsgebiet umfasst den historischen Ortskern von St. Christina (Pruffalgebiet), in unbebauten bzw. nicht unterkellerten Bereichen können sich im Boden Siedlungsspuren des Hoch- und Spätmittelalters sowie der Frühen Neuzeit erhalten haben. Erdarbeiten sind mit der Archäologischen Denkmalpflege abzustimmen, um eine archäologische Begleitung zu ermöglichen. Für umfangreichere Bauarbeiten, wie z. B. Neubaumaßnahmen, ist eine denkmalrechtlich Genehmigung erforderlich; in solchen Fällen kann im Vorfeld der Baumaßnahme eine archäologische Ausgrabung notwendig sein, die einen längeren Zeitraum (mehrere Wochen) in Anspruch nehmen kann. 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. 9) 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.

1.7 Artenschutz
Rodungen sind ausschließlich in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen. Vor der Rodung sind die Gehölze auf Stamm- und Asthöhlen zu untersuchen, um sicherzugehen, dass keine Ruhestätten höhlenbewohnender Tierarten zerstört werden. Bei Umbau- und Abrissmaßnahmen an bestehenden baulichen Anlagen 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, so ist eine Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

1.8 Baumschutz
Zum Schutz der festgesetzten Bäume sind bei Bauarbeiten die Vorgaben der DIN 18920 und RAS-LP 4 zu beachten.

1.9 Bauvorhaben innerhalb des Waldabstandes (Umbauten, Gebäudeerweiterungen innerhalb des Baufensters) sind entsprechend der Gefahrensituation statisch zu dimensionieren.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 74 Abs. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung in Grad
Satteldach
Dachneigung in Grad
Die Dachformen und Dachneigungen der Hauptdächer von Hauptbaukörpern sind gemäß den Nutzungsschablonen des Lageplans festgesetzt. Die Dachneigung ist symmetrisch auszuführen. Im WA 3 ist auf der von der Straße abgewandten, rückwärtigen Gebäuseite ein Flachdachanteil, gemessen an der Gebäudegrundfläche, von maximal 20 % zulässig.

1.2 Dachdeckung und Dachbegrünung
Bei Satteldächern: Nur Dachziegel oder Dachpfannen in den Farben rot bis rotbraun sowie dunklem grau. Glänzende Dachdeckungen sind unzulässig.
Flachdächer sind mit einer Substratschicht von mind. 10 cm zu versehen und extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Dachterrassen und Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.

1.3 Dachaufbauten
Dachaufbauten (z. B. Dachgaupen, Widerkerhe, Zwerchgiebel usw.) 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 Gebäudelänge (Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand);
- je Dachfläche nur eine Form der Dachaufbauten;
- Mindestabstand zum First 0,80 m (parallel zur Dachfläche vom höchsten Punkt des Firstes zum höchsten Punkt des Dachaufbaus gemessen);
- Mindestabstand zur Traufe, soweit diese nicht durchbrochen wird, 0,80 m (parallel zur Dachfläche vom niedrigsten Punkt der Dachdeckung zum höchsten Punkt des Dachaufbaus gemessen);
- Mindestabstand zum Ortsgang 1,00 m (Außenkante Außenwand);
- Mindestabstand zu Kehlen 1,00 m (horizontal gemessen vom untersten Punkt des Dachaufbaus);
- Mindestabstand zu Gärten 1,00 m (horizontal gemessen vom höchsten Punkt des Dachaufbaus);
- Mindestabstand zwischen den einzelnen Dachaufbauten 1,00 m (Außenkanten).
Die traufseitige Wandhöhe (Oberkante Dachdeckung Hauptdach bis Oberkante Dachdeckung Gaupe) von Dachgaupen darf maximal 1,70 m betragen.

1.4 Fassadengestaltung
Für die Fassadengestaltung sind glänzende Materialien und grelle sowie rein weiße Farben und verspiegelte Glasflächen unzulässig. Eine naturintegrierte Gestaltung der Fassaden ist vorzunehmen, auf zum Grünraum weiß verputzte Fassaden soll verzichtet werden. Der Anteil der Fensterflächen darf 40 % der Fassade nicht überschreiten.

1.5 Garagen und Carports
Im WA 1 und 2 sind Garagen und Carports mit Satteldächern und einer Dachneigung von mind. 25° Neigung zu gestalten. Im WA 3 sind Garagen in die Gebäude zu integrieren oder in den Hang einzuschleiben und zu begrünen.

2. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 74 Abs. 1 LBO)

2.1 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen
Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Auf den privaten Grundstücksflächen sind befestigte Flächen (Zufahrten, Wege etc.) mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenflurpflaster, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster etc.) herzustellen.

2.2 Stützmauern
Stützmauern sind verputzt oder gemauert mit einem sichtbaren Fugenbild und durchlaufender Stützmaueroberkante herzustellen.

HINWEISE

3.1 Füllschema der Nutzungsschablone
1 Dachform/ Dachneigung
3.2 Ordnungswidrigkeiten
Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 Abs. 2 und 3 LBO behandelt.

PLANUNTERLAGE

1. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
2. Haupt- / Nebengebäude, Bestand
3. Höhenlinie mit Höhenangabe in m ü. NN.
4. Treppen

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik am 20.02.2013
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 23.02.2013
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 23.02.2013
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 04.03.2013 bis 18.03.2013
5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik am 22.07.2015
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 25.07.2015
7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung vom 17.06.2015 gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.08.2015 bis 18.09.2015
8. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 Abs. 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.

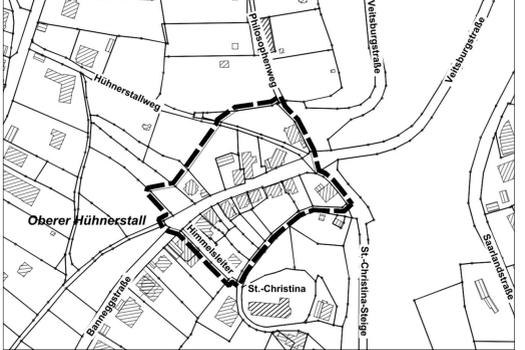
Ravensburg, den (OBERBÜRGERMEISTER)

Örtliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am

Ravensburg, den (AMTSLEITERIN)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.
Ravensburg, den (STADTPLANUNGSAMT)

ÜBERSICHTSKARTE



Stadt Ravensburg

LAGEPLANBEZEICHNUNG:
BEBAUUNGSPLAN "BANNEGSTRASSE 1-21" M 1 : 500

Planfassung vom 17.06.2015 / 12.11.2015

PLANVERFASSER: Gutzmer BÜRGERMEISTER AMTSLEITERIN
Reg. Nr. / Fertigung /