

RECHTSGRUNDLAGEN Baugesetzbuch (BauGB) d. F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBI. I S. 1722) Baunutzungsverordnung (BauNVO) d. F. vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom. 11.6.2013 (BGBI. I S. 1548)

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg d. F. vom 05.03.2010 (GBI. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBI. S. 501)

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg d. F. vom 24.07.2000 (GBI. S 581, ber. S. 698, zuletzt geändert durch Gesetz v. 28.10.2015 (GBI. S. 870)

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 Festsetzunger

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

SO

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung:
Alter- und Pflegeheim mit heimgebundenen Wohnungen und Produktionskür
sowie Wohnungen für Menschen mit Behinderung:
Gelinderung:
Gelinderungsberichte Sonderungsberichte Sonderungsberichte
Gelinderungsberichte Sonderungsberichte
Gelinderungsberichte Sonderungsberichte
Gelinderungsberichte
Gelinderun

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)

GH=469,30 GH= Gebäudehöhe als Höchstgrenze über Normal-Null

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

3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

3.2 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

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

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

Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist unverbindlich

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimm

Fuß- und Radweg

Öffentliche Parkfläche

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

6.1 Flächen der Versorgungsanlagen Elektrizität

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

longetaung von Hauten zum rupinature nich Herbert. 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 ausschlis (Carpinus betufus) oder Liguster (Liguster vulgare) zu verwenden. Zur diffentlichen Verkehrsfläche missen Einfriedungen um mindestens 0,50 m zurückversetzt sein.

7.2 Pflanzung von Bäumen (Pflanzgebot)
Gemäß Entragung im Lagejalen sind standortgerechte mittel- bis größkronige Laubbäume
mit einem Stammunfage von mind. 18-20 cm (STU 18-20 cm), gemessen in 1.0 m Höbe
oder als standortgerechter Schläfträubzaum met einer Höhe von mind. 300-400 cm, gemäß
zu giflanzen. Arten entsprechend Pflanzensitien in der Anlage, Abweichungen
bis 20 zm vom festgesechter Standort sind zufalen, abweichungen in
bei 20 zm vom festgesechter Standort sind zufalssig. Die Bäume sind druch fachgerechte
Pflege dauserhat zu eralten und be Abgang gleichwerig zu erstetzen. Bei
Baumaßnahmen sind die Vorgaben der DN 19520 RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege in
der preveils abschleine Fassung zu beschlein.

7.3 Erhaltung von Bäumen (Pflanzbindung)
Die bestehenden Bäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhalt zu erhalten und zu sichem. Bei Durchführung von Bäumaßnahmen sind die Vorgaben der DN 18920, RAS-LP 4 und ZTV-Saumpflege in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.
Bei Abgang sind die Bäume gleichweitig zu ersetzen.

7.4 Öffentl. Grünanlage

Ferwarung insenservormene bezeicht (z. B. Natrium-Niederdrucklampen oder Lampen mit gleicher Funktionserfüllung - LED) zu verwenden, die vollständig und dicht eingekoffett sind. Der Lichtqunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unter auszurichten. Flächig angestrahlte Wände sind zu vermeiden.

Es sind reflexionsarme Photovoltaik- und Solarthermiekollektoren zu verwenden. Die Anlagen dürfen nicht mehr als 8% polarisiertes Licht (4% je Solarisetele) reflektieren. D. Anlagenelemente müssen dem neuseten Stand des insekterschutzes bei PV-Anlagen entsprechen. Es sind entspiegelte und monokristaline Module aus mattem Strukturglas zu verwenden.

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

GEHRECHT (§9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)

8.1 Mit Gehrecht für die Allgemeinheit zu belastende Flächen

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

Örtliche Bauvorschriften

- 1. Dachform und Dachneigung in Grad (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- Dachaufbauten

Dachaufbauten (z.B. Dachgaupen, Widerkehre, Zwerchgiebel usw.) oder sonstige Eingriffe in geneigte Dächer gem. 574 Abs. 1 Nr. 1 LBO Dachaufbauten oder sonstige Eingriffe (z.B. Balkone) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- one Durchbuch der Traufe mit einer Gesamtlänge von 60% der jeweiligen Gebäu-delänge (Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand) oder mit Durchbuch der Traufe mit einer Gesamtlange von 40% der jeweiligen Gebäude-länge (Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand) und je Dachfläche nie wie Form der Dachsufbaufsen und Mindestabstand zum First (8,8m (parallel zur Dachfläche vom höchsten Punkt dess Firstes zum Kohsten Punkt dess Firstes zum könsten Punkt dess Bochaufbaus gemessen) und Mindestabstand zur Traufe, soweit diese nicht durchbrochen wird, 0,80m (parallel zur

- äche vom Niedrigsten Punkt der Dacheindeckung zum höchsten Punkt des
- Dachaubaus gemessen) und Mindestablatand zum Origang 1,00m (Außenkante Außenwand) und Mindestablatand zu Kehlen 1,00m (horizontal gemessen vom untereisten Punkt des Mindestablatand zu Graften 1,00m (horizontal gemessen vom höchsten Punkt des Dachaubbaus) und Mindestablatand zwischen den einzelnen Dachaufbauten 1,00m (Außenkanten)

- 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.

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 Amisheltung möglich.

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

Stellplätze (§ 47 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Stellplatze (§ 47 Abs. 1 Nr. 1 Bot. 1 Nr. 1 Nr.

i. Dachbegrünung und Dachberrassen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Flachdächer sind mit einer Substratschicht von mind. 10 cm zu versehen und zu begrünen. Die Begrünung dent dans als Kompensation. Heinvon ausgenommen and Dachberrassen und erforderliche Flachen in für echnische Aufbauten.
Flachen unter Anlagen für Solienthemie und Photovoltals sind zu begrünen.

HINWEISE (keine Festsetzungen)

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

1.2 Füllschema für Nutzungsschablone

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

- 1.4 §1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, § 5, 1.2 u. 7 BBodSchG fordern einen sparsamen und schonenden (Endprerechten) Umgang mit dem Boden sowie eine Vermeidung von Beeintrachtigungen der natürchen Bodentrachten und schonenden Umgangs mit dem Boden bei den Bauerbeiten zu achten seine förschrie Bodentrachten Litte Bauerf.
- 1.5 Die Stadt Ravensburg befürwortet grundsätzlich die Nutzung regenerativer Energien Es wird empfohlen, bei Baumaßnahmen eine Beratung zur Optimierung energetisch Belance wahrzunehmen.

- 1.7 Die eingeräumte Möglichkeit zur Umwandlung von versiegelten Stellplatzflächen zu unversiegelten Flächen muss bei deren Umsetzung durch einen Fachbauleiter beg werden, so auch bei der separaten Lagerung von organoleptischem Material auf se Haufwerken zur Beprobung und Deklaration.
- 1.8 Drainagen zum Schutz des Gebäudes vor Durchfeuchtung sind nicht zulässig. Der Bau einer wasserdichten Unterkellerung wird empfohlen.

PLANUNTERLAGE

Die verwendetet Plangrundlage ist auf dem Stand von 22.05.2015.

525 1. Flurstücksgrenzen mit 524 Flurstücksnummer

2. Haupt- / Nebengebäude, Bestand

3. bestehende Höhenangaben ü.N.N

M 4. Standort für Abfallbehälte 7 .) 5. zu fällende Bäume

6. unterirdische Elekt

ANLAGE

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

vensburg, den

AUSFERTIGUNG

avensburg, den ...

avensburg, den ..

Ravensburg, den

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original übereir

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

5.Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwett und Technik 6.Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung 7.Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 03.07.2015 mit Begründung vom 03.07.2015 gem. § 3 (2) BauGB 8.Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB



