
Bebauungsplan:

"Teilbereich1: Federburgstrasse / Urbanstrasse / Altes Forstamt"

Fassung vom: 02.03.2007/14.03.2007/
11.06.2007

Reg.-Nr.:

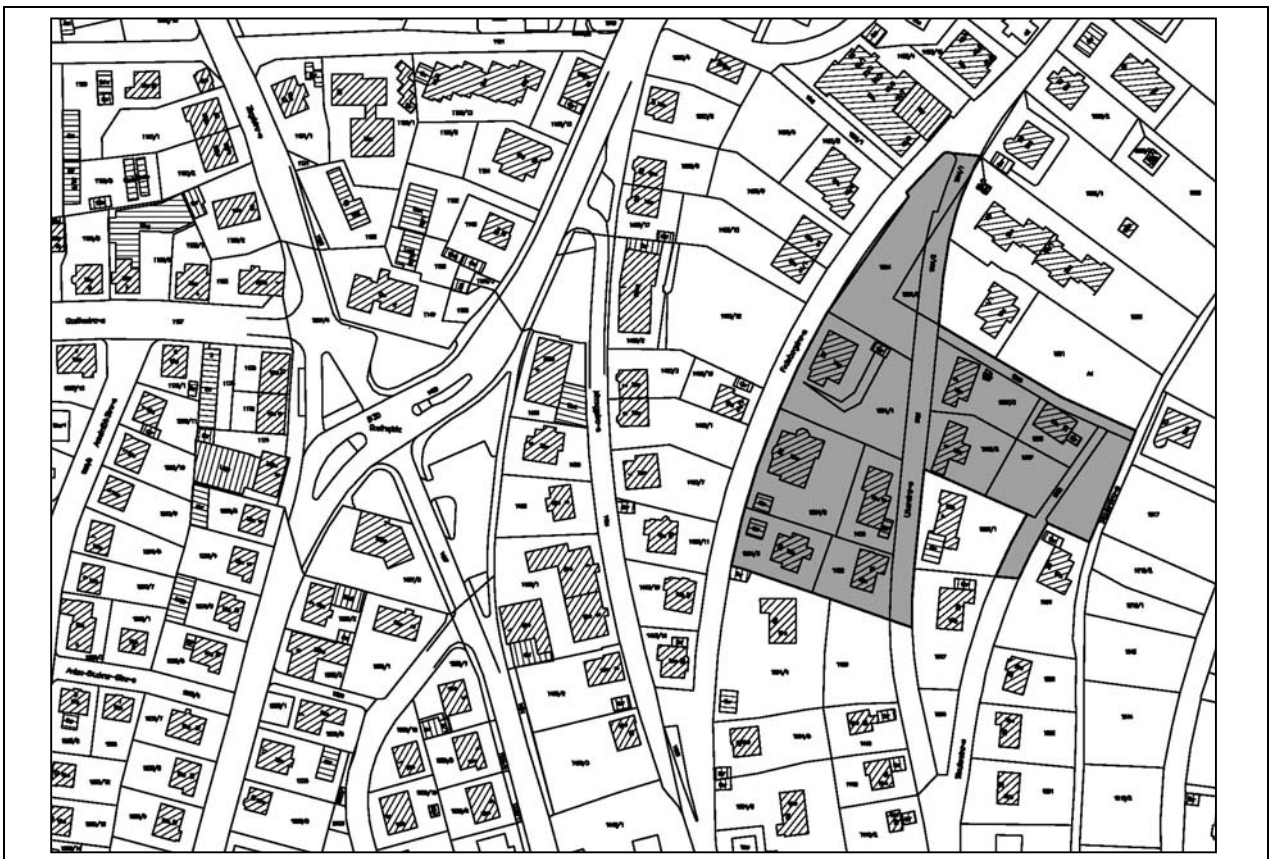
Fertigung

TEXTTEILE

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
(Bestandteil des Bebauungsplanes)

TEIL II: BEGRÜNDUNG

- zum Satzungsbeschluss -



VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|---|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss | am | 26.04.2006 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1) BauGB | am | 10.05.2006 |
| 3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung | am | 10.05.2006 |
| 4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (1) BauGB | vom
bis | 18.05.2006
02.06.2006 |
| 5. Billigung des Entwurfes des Bebauungsplanes
und Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss | am | 14.03.2007 |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung | am | 17.03.2007 |
| 7. Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes
und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung
in der Fassung vom 02.03.2007/14.03.2007
gem. §3 (2) BauGB | vom
bis | 26.03.2007
26.04.2007 |
| 8. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB
und § 74 (7) LBO | am | |

Ravensburg, den

.....
(Oberbürgermeister)

9. Die Genehmigung gem. § 10 (2) BauGB wurde durch das
Regierungspräsidium erteilt

am
AZ.Nr.:

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes
und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem
Satzungsbeschluss vom überein.
Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ravensburg, den

.....
(Oberbürgermeister)

9. Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit
des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

am

Ravensburg, den

.....
(Amtsleiter)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den

.....
(Verm.-Abteilung)

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan „Teilbereich 1: Federburgstrasse / Urbanstrasse / Altes Forstamt“

I.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	i. d. F. vom 23.09.2004 zuletzt geändert am 21.12.2006
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i. d. F. vom 22.04.1993
Planzeichenverordnung (PlanzV 90)	i. d. F. vom 18.12.1990
Landesbauordnung (LBO) für Baden- Württemberg	i. d. F. vom 29.10.2004
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 14.02.2006

I.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB



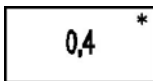
- 1.1 Reines Wohngebiet (WR)
Ausnahmen gem. §3(3) werden nicht zugelassen
- § 3 BauNVO
§ 1 (6) 1 BauNVO

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4

Füllschema der Nutzungsschablone

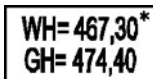
- 1 – Art der baulichen Nutzung
2 – höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
3 – höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in m ü. NN
4 - Bauweise

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

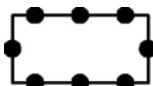


- 2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- § 16 (2) 1 BauNVO








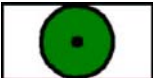
Grundflächen gem. §19 (4) BauNVO werden nicht berücksichtigt



- 2.2 Höchstzulässige Gebäudehöhe in m über NN
- § 16 (2) 4 BauNVO /
§ 18 (1) BauNVO
- max. Wandhöhe (WH) über NN
max. Gebäudehöhe (GH) über NN

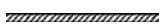


- 2.3 Abgrenzung von unterschiedlicher baulicher Nutzung
- § 16 (5) BauNVO

	3. Bauweise	§ 9 (1) 2 BauGB
	3.1 Offene Bauweise	§ 22(2) BauNVO
	4. Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 (1) 2 BauGB
	4.1 Baugrenze gem. § 23 (1) BauNVO überbaubare Grundstücksflächen – siehe Planeintrag	§ 23 (1) BauNVO
	5. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	§ 9 (1) 4 BauGB
	5.1 Stellplätze / Garagen	§ 12 (6) BauNVO
	Breite der Einfahrten für Stellplätze, Garagen oder Tiefgaragen östlich der Federburgstrasse / Urbanstrasse max. 6,00 m	
	6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung	§ 9 (1) 10 BauGB
	Flächen die von jeglicher Bebauung und Nebenanlagen freizuhalten sind.	
	7. Verkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
	7.1 Straßenverkehrsflächen	
	7.2 Straßenbegrenzungslinie	
	8. Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
	8.1 öffentliche Grünflächen	
	9. Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 (1) 20 und 25 BauGB u. zum Ausgleich § 9 (1a) BauGB, i. V.m. § 9 (1) 25a u. b. BauGB	§ 9 (1) 20 BauGB § 9 (1a) BauGB § 9 (1) 25 BauGB
	9.1 Pflanzbindung	§ 9 (1) 25b BauGB
	Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit einheimischen Laubbäumen mit STU 18/20 zu ersetzen.	

10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

§ 9 (1) 26 BauGB



10.1 Stützmauer, Mindesthöhe H= 1,20 m über Straßenniveau

11. Planbereich

§ 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

I.3 Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 (1) 1 LBO

Fassade:

Die Aussenwandflächen sind als Putzoberfläche herzustellen.



Dachform:

Die Dächer der baulichen Anlagen sind mit geneigtem Satteldach bzw. Walm/Zeltdach auszuführen (sh. Planeintrag), Flachdachgaragen sind mit mind. 8 cm Substratschicht zu begrünen.

Firstrichtung (sh. Planeintrag)

Dachaufbauten:

Die Summe aller Dachaufbauten darf insgesamt 40 % der Trauflänge nicht überschreiten. Von Dachaufbauten ist zum First und zur Traufe ein Mindestabstand von 0,50 m, zum Ortgang von 1,50 m einzuhalten

Dachdeckung:

Die Dachflächen sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen brauner, rotbrauner oder schwarzer Farbe einzudecken.

Blecheindeckungen aus unbeschichtetem Zink, Titanzink, Kupfer oder Blei sind nicht zulässig.

Für Dachaufbauten kann ausnahmsweise eine andere Eindeckung zugelassen werden.

2. Füllschema der Nutzungsschablone

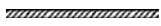
Örtliche Bauvorschriften	
5	6

5 – Dachform

6 – -----

3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

§ 74 (1) 3 LBO



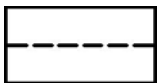
Die vorhandenen Stützmauern sind zu erhalten.
Zulässig sind Durchbrechungen bis zu einer Breite von max. 6,0 m für Garagen und Stellplatzzufahrten. In den übrigen Bereichen ist der natürliche Geländeverlauf zu erhalten.

I.4 Hinweise

1. Sonstige Planzeichen (keine Festsetzungen)



vorhandene Gebäude



geplante Grundstücksgrenzen



S 1

Schnittlinien

2. Höhensystem

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

3. Geologie

Aufgrund der besonderen Geologie sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren Nachweise zur Unbedenklichkeit der Gründung zu erbringen.

4. Unterirdische Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Etwaig erforderliche Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen gehen zu Lasten des Veranlassers.

5. Altlasten

Es liegen keine Erkenntnisse über Altlastenverdacht oder Altlasten vor.

6. Denkmalschutz

Etwaige bei den Bauarbeiten zu Tage tretende Bodenfunde sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 20 DSchG).

7. Beweissicherung

Aufgrund der starken Hangneigung sind für Neubauten baugrundtechnische Begutachtungen und entsprechende Beweissicherungen vorzunehmen.

I.5 Anlagen zum Bebauungsplan

1. Begründung vom 02.03.2007/14.03.2007/11.06.2007 mit den Geländeschnitten 1 bis 4.

Aufgestellt:
Friedrichshafen, 02.03.2007/14.03.2007/
11.06.2007

Koordination:
Stadtplanungsamt Ravensburg / Aisenbrey
Ravensburg, 02.03.2007/14.03.2007/11.06.2007

.....

.....

Dunkelberg