

Bebauungsplan:

## "BACHSTRASSE / WEINBERGSTRASSE / SANIERUNGSGEBIET SÜDWESTLICHE UNTERSTADT", RAVENSBURG

Fassung vom: 02.03.2007 / 08.06.2007

Reg.-Nr.:

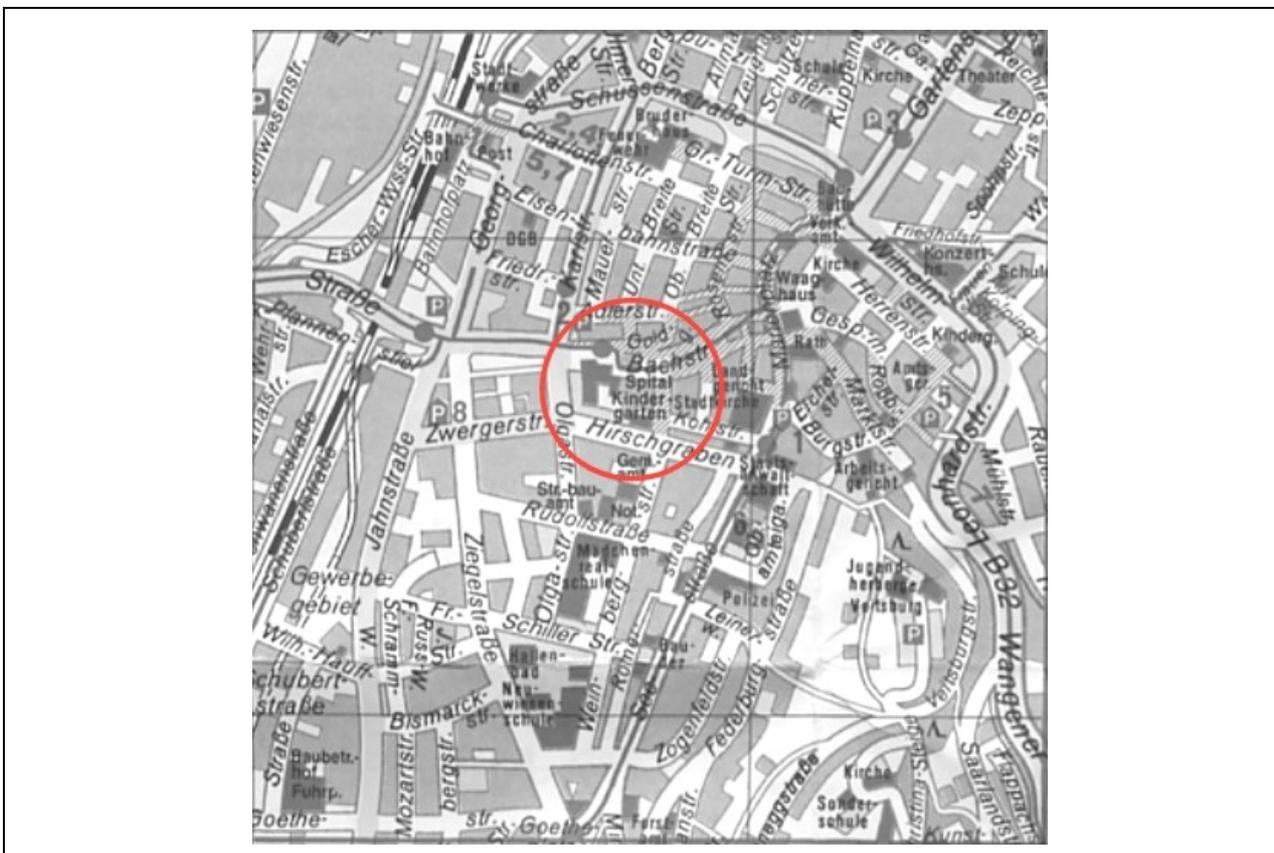
Fertigung

### TEXTTEILE

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

**TEIL II: BEGRÜNDUNG**

- zum Satzungsbeschluss -



## VERFAHRENSVERMERKE

- |                                                                                                                     |            |                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss                                                            | am         | 21.06.2006               |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1) BauGB                                                     | am         | 24.06.2006               |
| 3. Bekanntmachung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung                                                                | am         | 24.06.2006               |
| 4. Vorgezogene Bürgerbeteiligung                                                                                    | vom<br>bis | 03.07.2006<br>17.07.2006 |
| 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 mit Begründung, Fassung vom 02.03.2007 gem. § 3(2) BauGB | vom<br>bis | 26.03.2007<br>26.04.2007 |
| 8. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO                                         | am         |                          |

Ravensburg, den

.....  
(BÜRGERMEISTERIN)

## AUSFERTIGUNG

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

Ravensburg, den

.....  
(OBERBÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des 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 Bebauungsplan "Bachstraße / Weinbergstraße / Sanierungsgebiet südwestliche Unterstadt"

### I.1 Rechtsgrundlagen

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

Mit Inkrafttreten des 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)

	<b>1. Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 (1) 1</b>	<b>BauGB</b>
<b>MK</b>	1.1 Kerngebiet	§ 7	BauNVO
	1.1.1 Zulässig im Kerngebiet (MK) sind folgende Nutzungen:	§ 7 (2)	BauNVO
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Geschäfts, Büro- und Verwaltungsgebäude,</li> <li>2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,</li> <li>4. Anlagen für für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,</li> <li>5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,</li> <li>6. sonstige Wohnungen nur oberhalb des Erdgeschosses.</li> </ol>		
	1.1.2 Nicht zulässig im Kerngebiet (MK) sind folgende Nutzungen:	§ 1 (5)	BauNVO
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vergnügungsstätten,</li> <li>2. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.</li> </ol>		

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



**2. Flächen für den Gemeinbedarf, dem Kerngebiet zugeordnet § 9 (1) 5 BauGB**

2.1 Einrichtungen und Anlagen:



Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



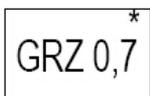
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Kindergarten

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	—

**Füllschema der Nutzungsschablone**

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

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



- 3.1 höchstzulässige Grundflächenzahl § 16 (2) 1 BauNVO / § 19 (4) BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß sind zulässig.



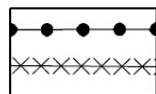
- 3.2 höchstzulässige Wandhöhe in m ü. NN § 16 (2) 4 BauNVO / § 18 (1) BauNVO

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit OK Dachhaut.



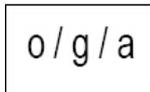
- 3.3 höchstzulässige Gebäudehöhe in m ü. NN § 16 (2) 4 BauNVO / § 18 (1) BauNVO

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der Gebäudehöhe ist beim Flachdach OK Attika und beim Satteldach, Walmdach OK Firstziegel bzw. Dachhaut.

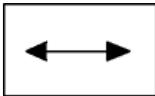


- 3.4 Abgrenzung von unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung § 16 (5) BauNVO  
Abgrenzung von unterschiedlichen Gebäudehöhen

**4. Bauweise** **§ 9 (1) 2 BauGB**

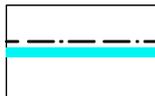


4.1 offene / geschlossene / abweichende Bauweise § 22 (2,3,4) BauNVO  
Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen über 50,0 m zulässig.

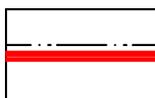


4.2 Stellung der baulichen Anlagen - Hauptfirstrichtung § 9 (1) 2 BauGB

**5. Überbaubare Grundstücksflächen** **§ 9 (1) 2 BauGB**



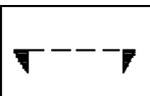
5.1 Baugrenzen § 23 (1,3) BauNVO



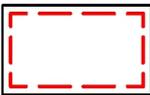
5.2 Baulinien § 23 (1,2) BauNVO

5.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 (5) BauNVO /  
i.V.m.§§12,14 BauNVO

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Anlagen für die öffentliche Straßenbeleuchtung, Anlagen für die Breitbandverkabelung sowie die Errichtung die der Versorgung mit elektrischer Energie dienenden Niederspannungskabelleitungen und die notwendigen Kabelverteilerschränke auf privaten Grundstücken zu dulden.



6. Verkehrsflächen, hier Einfahrtsbereich **§ 9 (1) 4,11 BauGB**



7. Flächen für Garagen (Ga), Gemeinschaftsgaragen (GGa), Carports (CP), Stellplätze (ST) und Gemeinschaftsstellplätze (GST) und deren Zufahrten **§ 9 (1)4,22 BauGB**

1. Im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf:  
Garagen, Gemeinschaftsgaragen und Carports sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze sind allgemein zulässig.

2. Im Bereich des Kerngebietes:  
Garagen, Gemeinschaftsgaragen und Carports sowie Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.

**8. Flächen für Nebenanlagen** **§ 9 (1) 4 BauGB**

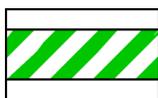
Bauliche Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO sind allgemein zulässig.

9. **Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen** § 9 (1) 13 BauGB  
Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

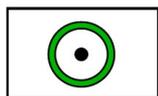
10. **Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 (1)20,25 BauGB

- 10.1 Pflanzgebot von Bäumen, Sträucher und Hecken § 9 (1) 25a BauGB

An den im Plan gekennzeichneten Standorten sind nachfolgende Hecken zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen:



Geschnittene Hecke, Endhöhe ca. 110 cm  
Gehölzart: Carpinus betulus - Hainbuche / Ligustrum vulgare - Liguster  
Pflanzgröße: 125 - 150 cm  
Durchbrüche für Zugänge sind bei den im Plan eingetragenen Heckenstandorten zulässig.

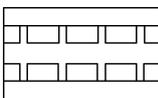


- 10.2 Pflanzbindung § 9 (1) 25b BauGB

Bäume, die als zu erhaltende Bäume im Lageplan gekennzeichnet sind, sind durch entsprechende Pflege dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern. Bei Baumaßnahmen bzw. Eingriffen in den Wurzelbereich der Bäume ist die DIN 18920 und RAS-LG 1 zu beachten. Gegebenenfalls sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzunehmen.

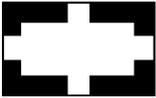
- 10.3 FD begrünt § 9 (1) 20 BauGB

Flachdächer bei Neubauten sind zu begrünen. Sie sind mit einer Substratschicht von mind. 8 cm Stärke dauerhaft extensiv zu begrünen.



11. **Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte (GR-FR-LR)** § 9 (1) 21 BauGB

- GR1-FR1-LR1 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstücke Flurstück Nr. 10, 8, 13, 11/3, 11/1 und zugunsten der Versorgungsträger
- GR2-FR2 - Geh- und Fahrrecht zugunsten des Grundstücks Flurstück Nr. 8 und zugunsten der Feuerwehr
- LR3 - Leitungsrecht zugunsten der Stadt Ravensburg



## 12. Planbereich

§ 9 (7)

BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des  
Bebauungsplanes

## I.3 Nachrichtliche Übernahme

§ 9 (6)

BauGB

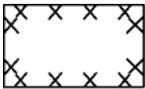


Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG

## I.4 Kennzeichnung

§ 9 (5) 3

BauGB



Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Bei konkreten Baumaßnahmen, die in den Untergrund eingreifen, ist in Abstimmung mit den zuständigen Fachdienststellen des Landratsamtes Ravensburg im Vorfeld zu prüfen, welche Maßnahmen zur Prüfung und Sicherung der Altlasten vorzunehmen sind.

## I.5 Örtliche Bauvorschriften

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

1. Für die mit  gekennzeichneten Bauquartiere findet

im Plangebiet die Stadtbildsatzung in der jeweils gültigen Fassung keine Anwendung (Abgrenzung gem. Ziffer 3.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen; betroffen sind die rückwärtigen Grundstücksbereiche Bachstr. 35 - 49 sowie Weinbergstr. 4).

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

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

Zusammengebaute Garagen bzw. Carports sind in der Gestaltung aufeinander abzustimmen.

3. **Dachform** § 74 (1) 1 LBO

Zulässig sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) und Flachdächer (FD).

Zulässige Dachform siehe Planeintrag.

## Füllschema der Nutzungsschablone

Örtliche Bauvorschriften
Dachform

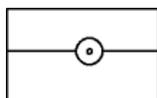
### 4. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen § 74 (1) 1 LBO

Zufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise einheitlich herzustellen.

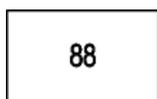
Stellplätze sind in Rasenfugenpflaster zu errichten.

## I.6 Hinweise

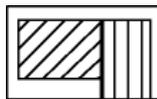
### 1. Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



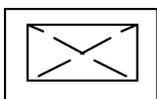
vorhandene Grundstücksgrenzen



Flurstücksnummern



vorhandene Haupt- und Nebengebäude



geplanter Gebäudeabbruch

### 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 Landesdenkmalamt 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 vom 02.03.2007 / 08.06.2007

Aufgestellt:  
Kressbronn, 02.03.2007 / 08.06.2007

Koordination:  
Stadtplanungsamt Ravensburg / Aisenbrey  
Ravensburg, 02.03.2007 / 08.06.2007

.....  
Büro für Stadtplanung R.Waßmann

.....  
Dunkelberg