

**Planungsrechtliche Festsetzungen**  
 GH siehe Planeintrag  
 WH siehe Planeintrag

**Örtliche Bauvorschriften**  
 Dachform siehe Planeintrag

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 21. November 2017 (BGB. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416), zuletzt geändert durch Gesetze vom 21. November 2017 (GBl. S. 606 sowie GBl. S. 612)
- Gemeindeordnung (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99)

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

**Die Festsetzungen bezüglich der Höhe baulicher Anlagen (HbA), der höchstzulässigen Höhe untergeordneter Bauteile und technischer Anlagen, der Baulinien, der Verkehrsfläche, der Pflanzgebiete im öffentlichen Raum, der Erhaltungs- und Stadtbildsatzung, sowie die örtlichen Bauvorschriften zur Dachform und zu den zulässigen Dachaufbauten werden im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wie folgt gefasst:**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

- 1.1 Höhe baulicher Anlagen (HbA)  
 Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) und die Wandhöhe (WH), festgesetzt jeweils in m über NN.  
 Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.  
 Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der Gebäudehöhe ist beim Flachdach Oberkante Attika und beim Satteldach, Mansarddach, Oberkante Firstziegel bzw. Dachhaut.  
 Eine Überschreitung der Wandhöhe ist durch Balkon- und Terrassengeländer sowie Dachaufbauten gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO entsprechend den örtlichen Bauvorschriften zulässig.
- 1.2 Höchstzulässige Höhe untergeordneter Bauteile und technischer Aufbauten  
 Untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten sind mit einer Höhe von maximal 3 m auf Dachflächen von Hauptgebäuden (vertikal gemessen) zulässig. Eine Überschreitung der höchstzulässigen Wandhöhe mit diesen ist zulässig.

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

- 2.1 Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)  
 Ausnahmsweise zulässig sind Auskragungen bis zu 1,00m der Obergeschosse und Rücksprünge im Erdgeschoss.  
 Die Baulinie darf je Grundstück und Gebäude für die Errichtung einer Eingangsüberdachung überschritten werden.

**3. VERKEHRSFLÄCHE**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Hinweis:  
 Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist unverbindlich.
- 3.1 Straßenverkehrsfläche
  - 3.2 Straßenbegrenzungslinie
  - 3.3 Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung
- A/P Multifunktionale Verwendung und Parkierung

**4. PLANUNGEN; NUTZUNGSREGELUNGEN; MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE, UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 4.1 Erhalt von Bäumen  
 Gemäß Eintragung im Lageplan sind die standortgerechten mittelkronigen Laubbäume zu erhalten. Entlang der parallelen Achse zur Mauerstraße können einzelne Baumpflanzungen um bis zu 15,00m versetzt werden. Bei Abgang ist der jeweilige Baum zu ersetzen.

**5. Sonstige Planzeichen**

- 5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 5.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen in Bezug auf die Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 4 und 16 Abs. 5 BauNVO)

**B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

- 1. Kulturdenkmal, das gemäß § 2 DSchG dem Denkmalschutz unterliegt (§ 9 Abs. 6 BauGB)

**C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)**

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

- 1.1 Dachform  
 Zulässige Dachform (Satteldächer (SD), Mansarddächer (MD), Flachdächer (FD)) siehe Planeintrag.
- 1.2 Dachaufbauten  
 Dachaufbauten oder sonstige Eingriffe (z.B. Balkone) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:  
 - Auf der Straßenseite mit einer Gesamtlänge von 60% der jeweiligen Gebäudelänge (Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand), und  
 - die Dachfläche von Dachaufbauten auf der Straßenseite dürfen nicht durch weitere Aufbauten (z.B. Balkone) gestört werden und  
 - auf der Hofseite (nicht oder nur eingeschränkt einsehbar von der öffentlichen Fläche) 80% der jeweiligen Gebäudelänge auch traufdurchbrechend (Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand) und  
 - der Mindestabstand zum First 0,80m (parallel zur Dachfläche vom höchsten Punkt des Firstes zum höchsten Punkt des Dachaufbaus gemessen)

**D VERHÄLTNIS ZU RECHTSVERBINDLICHEN SATZUNGEN**

- 1. Die Festsetzungen dieses Änderungsbebauungsplanes treten an die Stelle der bisher geltenden Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen, der Baulinien, zur Verkehrsfläche, zum Pflanzgebiet im öffentlichen Raum, zur Dachform und der zulässigen Dachaufbauten des Bebauungsplanes "Mauerstraße/Eisenbahnstraße/Untere Breite Straße/Charlottenstraße", Nr. 364, rechtsverbindlich seit 28.03.2009.
- 2. Erhaltungssatzung  
 Im gesamten Plangebiet findet die Erhaltungssatzung "Altstadt" in der jeweils gültigen Fassung keine Anwendung.
- 3. Stadtbildsatzung  
 Im gesamten Plangebiet findet die Stadtbildsatzung "Allgemeine Stadtbildsatzung für die Altstadt Ravensburg" in der jeweils gültigen Fassung keine Anwendung.

**E KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE**

- 1. Füllschema der Nutzungsschablone (Planungsrechtliche Festsetzungen):  
 1 maximale Wand- und Gebäudehöhe
- 2. Füllschema der Nutzungsschablone (Örtliche Bauvorschriften):  
 1 Dachform
- 3. Ordnungswidrigkeiten  
 Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach §75 Abs. 2 und 3 LBO behandelt.
- 4. Archäologische Denkmalpflege  
 Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Bronzschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) 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 (§ 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG)). Verstöße gegen das Denkmalschutzgesetz werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 27 Denkmalschutzgesetz behandelt.
- 5. Abgrenzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Mauerstraße/ Eisenbahnstraße/Untere Breite Strasse/Charlottenstraße", Nr. 364
- 6. Baugrunduntersuchung und Beweissicherungsverfahren  
 Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenntwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- 7. Artenschutz  
 Bei Umbau- und Abrissmaßnahmen am bestehenden Gebäude ist zu prüfen, ob Tiere der besonders bzw. streng geschützten Arten (z.B. Fledermäuse) verletzt, getötet, ihre Entwicklungsfolge oder Ruhe-, Nist-, Brut- oder Wohnstätten gestört werden (§ 44 BNatSchG).
- 8. Baumschutz und Baumpflege  
 Zum Schutz der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind bei Durchführung von Baumaßnahmen die Vorgaben der DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.
- 9. Altlastenstandorte  
 Während der Bauzeit, muss eine sorgfältige Überwachung der Erdarbeiten durch einen Fachbauleiter Altlasten stattfinden.

**F PLANUNTERLAGE**

- 1. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
- 2. Haupt- / Nebengebäude, Bestand
- 4. Bestandsvermessung
- 5. Höhenpunkte mit Höhenangaben in m ü. NN

**VERFAHRENSVERMERKE**

- 1. Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik am 11.10.2017
  - 2. Bekanntmachung des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 14.10.2017
  - 3. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 14.10.2017
  - 4. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 13.09.2017 mit Begründung vom 13.09.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.10.2017 bis 01.12.2017
  - 5. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO am 05.02.2018
- Ravensburg, den 06.02.2018  
 gez. Bastin (BÜRGERMEISTER)

**AUSFERTIGUNG**

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 05.02.2018 überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ravensburg, den 07.02.2018  
 gez. Dr. Rapp (OBERBÜRGERMEISTER)

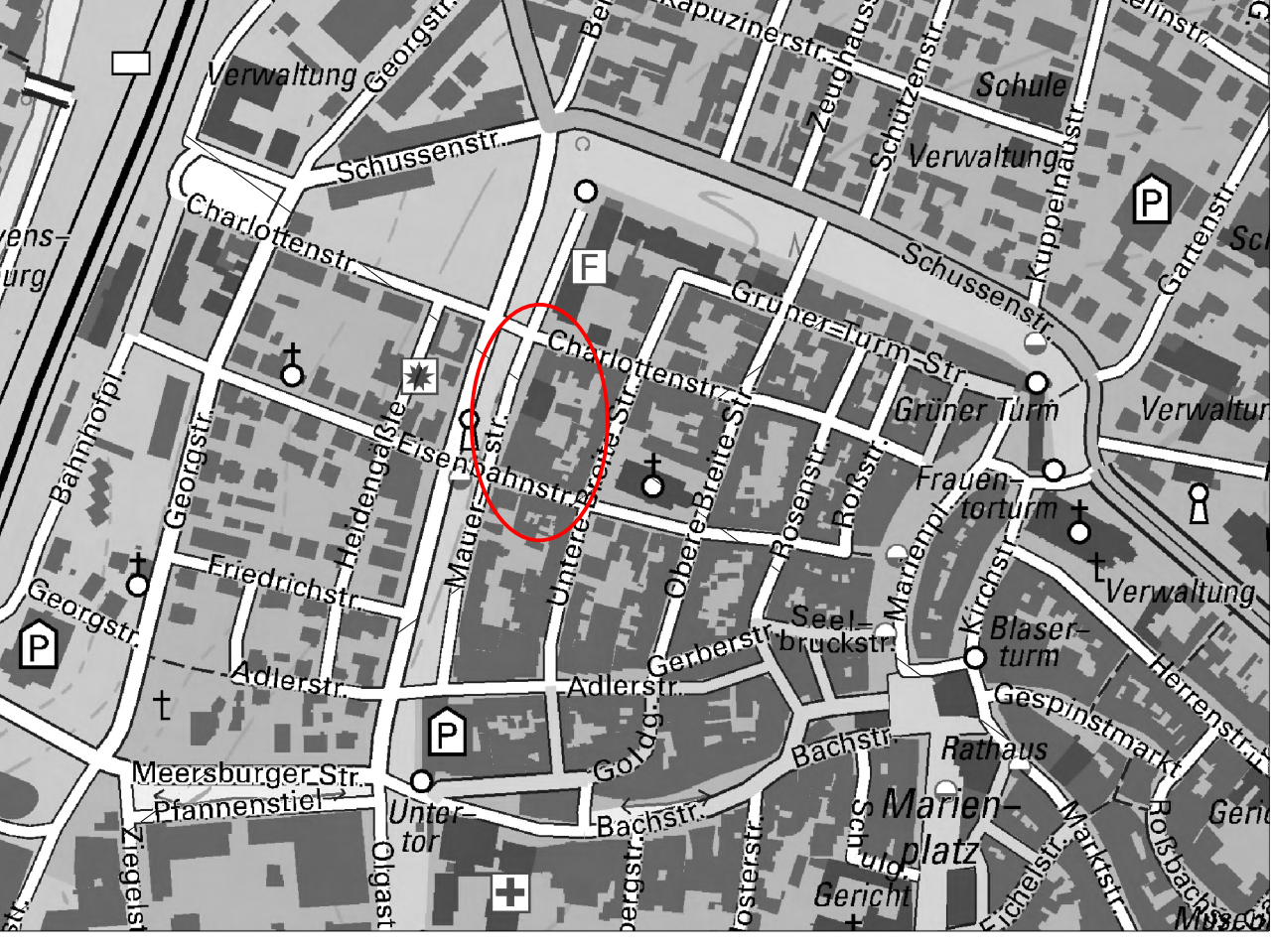
Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am 10.02.2018

Ravensburg, den 13.02.2018  
 gez. Bastin (AMTSLEITER/IN)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den .....  
 (STADTPLANUNGSAMT)

**ÜBERSICHTSKARTE**



**Stadt Ravensburg**

LAGEPLANBEZEICHNUNG:  
**BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**  
**"MAUERSTRASSE/EISENBahnSTRASSE/ UNTERE BREITE STRASSE/ CHARLOTtenSTRASSE - 1. ÄNDERUNG"**

Planfassung vom 13.09.2017/11.10.2017/18.01.2018

PLANVERFASSER: gez. Schmid  
 BÜRGERMEISTER: gez. Bastin  
 AMTSLEITER/IN: gez. Bastin

M 1 : 500

0 5 10 15m  
 Reg.Nr. 411  
 Fertigung /