
Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"GOETHEPLATZ 8-10"

und örtliche Bauvorschriften

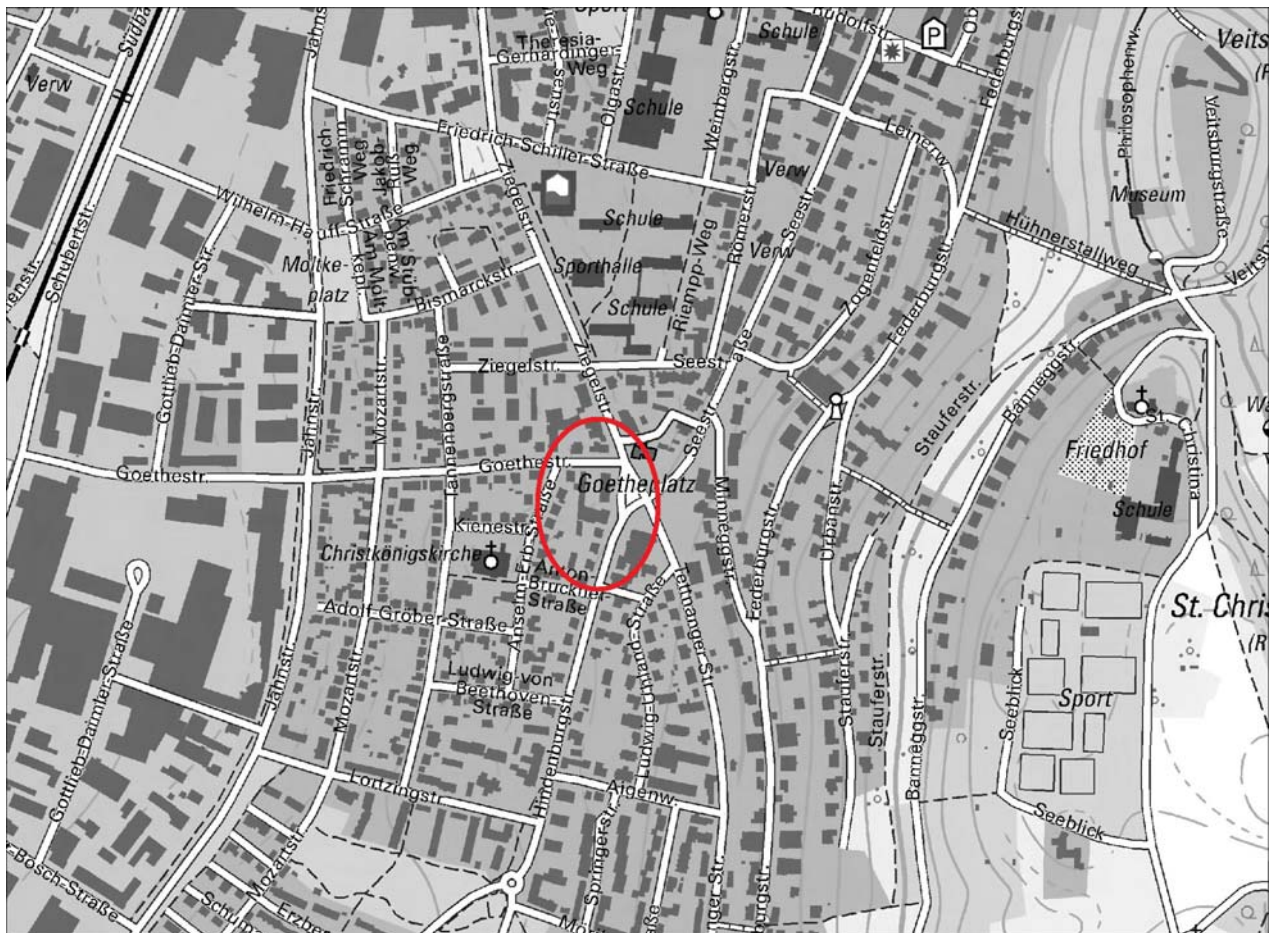
Fassung vom 12.12.2017 / 17.04.2018 / 22.05.2018

Reg.-Nr.: 414

Fertigung

TEIL I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

TEIL II BEGRÜNDUNG



TEIL I

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik am 05.07.2017
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1) BauGB am 08.07.2017
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange am 08.07.2017
4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 17.07.2017 bis 04.08.2017
5. Billigung des Entwurfes des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik am 24.01.2018
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB am 27.01.2018
7. Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung vom 05.02.2018 bis 09.03.2018
Fassung vom 12.12.2017 gem. §3 (2) BauGB
8. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat am 25.06.2018
gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO

Ravensburg, den 26.06.2018

gez. Bastin
(BÜRGERMEISTER)

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 25.06.2018 überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ravensburg, den 27.06.2018

gez. Dr. Rapp
(OBERBÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften
am 30.06.2018

Ravensburg, den 02.07.2018

gez. Herrling
(AMTSLEITUNG)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den

.....
(STADTPLANUNGSAMT)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. IS. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. IS. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanzV)	i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 IS. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. IS. 1057)
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S 358, ber. S 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	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 zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Ravensburg, Stadtplanungsamt, eingesehen werden.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

BESTANDTEILE DER SATZUNGEN

- vorhabenbezogener Bebauungsplan „Goetheplatz 8-10“ und örtliche Bauvorschriften bestehend aus Lageplan im Maßstab 1:500 mit Textteil vom 12.12.2017 / 17.04.2018 / 22.05.2018

Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge des Vorhabens (Grund- und Umriss, Höhe) und der Freiraumgestaltung sowie der Erschließungs- und Entwässerungskonzeption abbilden.

- Vorhaben- und Erschließungsplan (M 1: 200) vom 12.12.2017
Grundrisse:
Untergeschoss -2, Untergeschoss-1, Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss, Dachgeschoss
Ansichten: Nord, Ost, Süd und West,
Schnitte A bis G

Sollten im Bebauungsplan und im Vorhaben- und Erschließungsplan unterschiedliche Regelungen vorhanden sein, so gilt für die erstmalige Ausführung des Bauvorhabens der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 12.12.2017.

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

In Anwendung von § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nur solche Bauvorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.



1.1 Mischgebiet § 6 BauNVO

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

a) Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

b) Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig.

c) Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird folgende Nutzung nach § 6 Abs. 3 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO

GRZ 0,6*

2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) §§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 4 BauNVO gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone im Lageplan.

GF 3500*

2.2 Höchstzulässige Geschossfläche (GF) § 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 Abs. 3 BauNVO
Bei der Berechnung der Geschossfläche sind gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen auch in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig mitzurechnen.

WH 445,0*

2.3 Höchstzulässige Wandhöhe (WH) in m ü. NN. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
Als oberer Bezugspunkt der Wandhöhe gilt (traufseitig gemessen) der äußere Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachhaut (bzw. bei Flachdächern der Attika) oder der obere Abschluss der Wand. Eine Überschreitung der zulässigen Wandhöhen durch untergeordnete Bauteile, technische Aufbauten sowie Aufzüge ist zulässig bis maximal 3,00 m. Eine Überschreitung der Wandhöhe ist durch Balkon- und Terrassengeländer sowie durch Dachaufbauten gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO entsprechend den örtlichen Bauvorschriften zulässig.

HbA 450,0*

2.4 Zulässige Höhe baulicher Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) ist festgesetzt in m ü. NN. Der obere Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches bzw. der Attika. Untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten mit Ausnahme von Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung sind mit einer Höhe von maximal 3,00 m auf Dachflächen von Hauptgebäuden (vertikal gemessen) zulässig. Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung sind mit einer Höhe von max. 1,20 m auf Dachflächen von Hauptgebäuden (vertikal gemessen) zulässig. Eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete Bauteile, technische Aufbauten sowie durch Absturzsicherungen ist zulässig bis maximal 1,50 m.

* - Zahlenwert beispielhaft, siehe Einschrieb im Lageplan

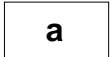
3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKFLÄCHE / BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



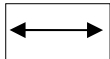
3.1 Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO.

Balkone und untergeordnete Bauteile dürfen die Baugrenze um max. 1,50 m überschreiten.



3.2 Abweichende Bauweise (a) § 22 Abs. 3 BauNVO.

Abweichend von der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) muss innerhalb der Baugrenze auf die Grundstücksgrenze gebaut werden.



3.3 Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich durch die parallele Ausrichtung der Hauptbaukörper zur festgesetzten Hauptfirstrichtung. Abweichungen von +5° sind zulässig.

4. GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB



4.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen:

zulässig sind Tiefgaragen mit ihren Zufahrten einschließlich deren Einhausungen.

4.2 Oberirdische Garagen und Carports sind nicht zulässig.

5. VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB



5.1 Öffentliche Verkehrsfläche



5.2 Straßenbegrenzungslinie



5.3 Verkehrsgrün als Begleitfläche innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche



5.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

maximal eine Zufahrt je Grundstück mit maximal 6,50 m Breite

6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB



6.1 Gemäß Lageplan sind standortgerechte Laubbäume der Wuchsklasse III mit einem Stammumfang in 1 m Höhe (STU) von mindestens 18/20 cm (gemäß den Gütebestimmungen der FLL und nach der DIN 18916) zu pflanzen. Abweichungen von den Eintragungen im Lageplan sind unter Beibehaltung der Anzahl bis zu 5 m zulässig. Baumscheiben im Bereich von befestigten Flächen sind mit durchwurzelbarem Substrat herzustellen und müssen eine Grundfläche von mindestens 12,00 qm aufweisen. Davon sind mindestens 6,00 qm vollständig von Versiegelung freizuhalten. Die Pflanzungen sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.



6.2 Die Bäume mit Pflanzbindungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

- 6.3 Im Plangebiet sind je angefangene 500 qm Grundstücksfläche mindestens 2 standortgerechte Solitärsträucher (Pflanzgröße mindestens 125-150 cm) zu pflanzen und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 6.4 Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,6 m Stärke zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten und Wege, Terrassen und Flächen für technische Aufbauten. Im Bereich von Gehölzpflanzungen ist eine erhöhte Substratschicht nachzuweisen.
- 6.5 Zur Vermeidung von Vogelschlag ist für Fassaden die flächige Verwendung glänzender und stark spiegelnder Materialien nicht zulässig. Bei großen Glasflächen und transparenten Bauteilen ist der Außenreflexionsgrad auf maximal 15% zu begrenzen.
- 6.6 Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natrium-Niederdrucklampen oder Lampen mit gleicher Funktionserfüllung – LED) zu verwenden. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten, flächig angestrahlte Wände sind zu vermeiden, die Lampen sind insektendicht eingekoffert.
- 6.7 Es sind reflexionsarme Photovoltaik- und Solarthermieanlagen zu verwenden. Die Anlagen dürfen nicht mehr als 6% polarisiertes Licht (3% je Solarseite) reflektieren. Die Anlagenelemente müssen dem neuesten Stand des Insektenschutzes entsprechen. Es sind entspiegelte und monokristalline Module aus mattem Strukturglas zu verwenden.

7. PASSIVER SCHALLSCHUTZ

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

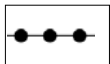
Lärmpegelbereich III bzw. Lärmpegelbereich IV (auf Grundlage der LIS-Daten)

LPB III *

An den mit LPB III bzw. LPB IV gekennzeichneten Gebäudeseiten ist für Büro- und Aufenthaltsräume entsprechend der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) das erforderliche resultierende Schalldämmmaß (erf. $R'_{w, res}$) der Außenbauteile nachzuweisen.

* - Zahlenwert beispielhaft, siehe Einschrieb im Lageplan

8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
(Höhe baulicher Anlagen sowie Hauptfirstrichtung und Dachform)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften.



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

1.1 Fassade

Für die Fassadengestaltung sind glänzende Materialien und grelle Farben sowie verspiegelte Glasflächen unzulässig.

1.2 Dachform / Dachneigung / Dachdeckung / Dachaufbauten

SD

- Die zulässige Dachform (Satteldächer -SD bzw. Flachdächer -FD) und Dachneigung (DN) der Hauptdächer von Hauptbaukörpern ist gemäß den Eintragungen im Lageplan festgesetzt. Die Dachneigung ist bei geneigten Dächern (ausgenommen Pultdächer) symmetrisch auszuführen. Zwischen den prägenden geneigten Dächern sind verbindende Flachdachabschnitte zulässig.

FD

- Als Dacheindeckung sind bei geneigten Dächern von mindestens 12° ausschließlich Dachziegel oder Dachpfannen in den Farben Rot bis Rotbraun sowie Dunkelgrau bis Anthrazit zulässig. Glänzende Dachdeckungen sind unzulässig.
- Davon abweichende Dachdeckungen sind nur zulässig zum Zwecke der Sonnenenergienutzung sowie für Dachaufbauten, untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen.
- Dachaufbauten (Gaupen, Widerkehre, Zwerchgiebel, Treppenträume, Aufzugsüberfahrten etc.), Dacheinschnitte (z.B. Balkone, Loggien) sowie sonstige Dachdurchbrechungen sind nur zulässig unter Einhaltung folgender Maße und Voraussetzungen:
 - ohne Durchbruch der Traufe mit einer Gesamtlänge von 60% der jeweiligen Gebäudelänge (Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand); eine Gesamtlänge von 70 % der jeweiligen Gebäudelänge ist zulässig, wenn ein Mindestabstand zum First von 2,50 m eingehalten wird oder
 - mit Durchbruch der Traufe mit einer Gesamtlänge von 40% der jeweiligen Gebäudelänge; eine Gesamtlänge von 60 % der jeweiligen Gebäudelänge ist zulässig, wenn ein Mindestabstand zum First von 1,60 m (parallel zur Dachfläche vom höchsten Punkt des Firstes zum höchsten Punkt des Dachaufbaus gemessen) eingehalten wird;
- Je Dachfläche ist nur eine Form von Dachaufbauten zulässig;
- Mindestabstand zum First 0,80 m;
- Mindestabstand zur Traufe, soweit diese nicht durchbrochen wird, 0,80 m (parallel zur Dachfläche vom niedrigsten Punkt der Dacheindeckung zum niedrigsten Punkt des Dachaufbaus gemessen)
- Mindestabstand zum Ortgang 1,00 m (Außenkante Außenwand);
- Mindestabstand zu Kehlen 1,00 m (horizontal gemessen vom untersten Punkt des Dachaufbaus);
- Mindestabstand zu Graten 1,00 m (horizontal gemessen vom höchsten Punkt des Dachaufbaus)
- Mindestabstand zwischen den einzelnen Dachaufbauten 1,00 m (Außenkanten);
- die traufseitige Wandhöhe bei Dachgaupen (Oberkante Dacheindeckung Hauptdach bis Oberkante Dacheindeckung Gaupe) darf maximal 1,70 m betragen.

2. GESTALTUNG DER UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

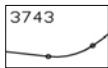
C. KENNZEICHNUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	
Örtliche Bauvorschriften	
4	

Füllschema der Nutzungsschablone

- 1 - Grundflächenzahl (GRZ)
- 2 - Geschossfläche (GF)
- 3 - Höhe baulicher Anlagen (HbA) und Wandhöhe (WH) (Höchstmaß in m ü. NN)
- 4 - zulässige Dachform und Dachneigung in Grad

D. PLANUNTERLAGEN UND HINWEISE



Grundstücksgrenze, Flurstücksnummer



Gebäudebestand, Hausnummer



Bestandshöhen (außerhalb des Plangebietes)

* - Zahlenwert beispielhaft, siehe Einschrieb im Lageplan



Bestandsbaum

1. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die nach § 74 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschriften (Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie unbebauter Flächen und Einfriedigungen) werden gemäß § 75 Abs. 2 und 3 LBO als Ordnungswidrigkeit behandelt.

2. Archäologische Denkmalpflege

Bau- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) gemacht werden, ist das Regierungspräsidium Tübingen Fachbereich archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

3. Bodenschutz / Altlasten / Wasserschutz

Mit Boden muss sparsam und schonend (fachgerecht) umgegangen werden (siehe § 202 BauGB i.V.m. Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg §§1 und 4 und DIN 18915). Auf den Flyer ‚Bodenschutz beim Bauen‘ (www.landkreis-ravensburg) wird verwiesen.

Nach Recherchen zur Nutzungsgeschichte durch das Landratsamt Ravensburg und im Rahmen einer orientierenden Altlastenuntersuchung (Firma HPC, Ravensburg 2011) wurde auf den Grundstücken Goetheplatz 8-10 der Verdacht auf Altlasten ausgeräumt. Beide Flächen werden nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt. Da aufgrund der Vornutzung örtliche Verunreinigungen des Bodens oder des Abbruchmaterials nicht ausgeschlossen werden können, sind bei Abbruch und Aushub sowie bei Entsorgung des Materials abfallwirtschaftliche und bodenschutzrechtliche Belange besonders zu beachten.

4. Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers

Das anfallende Schmutzwasser ist dem vorhandenen Mischwasserkanal zuzuführen. Anlagen zur Sammlung, ggf. Retention, Versickerung und gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation sind nach dem Stand der Technik zu Planen und dauerhaft zu betreiben. Die Einleitung in den Mischwasserkanal ist nur zulässig, wenn eine Versickerung nachweislich nicht möglich ist. Im Baugenehmigungsverfahren werden die Details zur Niederschlagswasserbeseitigung festgelegt. Mit Rücksicht auf die Minimierung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser sind unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) bei flächigen Dacheindeckungen, Verwahrungen, Dachrinnen oder Fallrohren zu vermeiden.

5. Artenschutz

Gebäude und vorhandene Vegetation können von wildlebenden Tieren (z.B. Vögel oder Fledermäuse) als Quartier genutzt werden. Die Verbotsregelungen des Artenschutzes (§ 39 und § 44 BNatSchG, Tötungsverbot und Verbot der Beeinträchtigung von Lebensstätten etc.) sind zu beachten. Um Artenschutzkonflikte zu vermeiden, sollten Gebäudeabrisse oder Rodungen von Gehölzen zum Schutz von brütenden Vögeln und Fledermäusen zwischen Oktober und Februar durchgeführt werden. Vor konkreten Baumaßnahmen ist durch eine Fachperson zu überprüfen, ob Tiere der besonders bzw. streng geschützten Arten (Vögel, Fledermäuse etc.) vorkommen. Gegebenenfalls ist eine artenschutzrechtliche Abklärung mit der unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

6. Baugrunduntersuchung / Beweissicherungsverfahren

Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Beweissicherungsverfahren durchzuführen.

Aufgestellt Ravensburg,
den 12.12.2017/17.04.2018/22.05.2018
Stadtplanungsamt

gefertigt

gez. Herrling

.....
Amtsleitung

gez. Kienzle

.....
Kienzle Vögele Blasberg GmbH