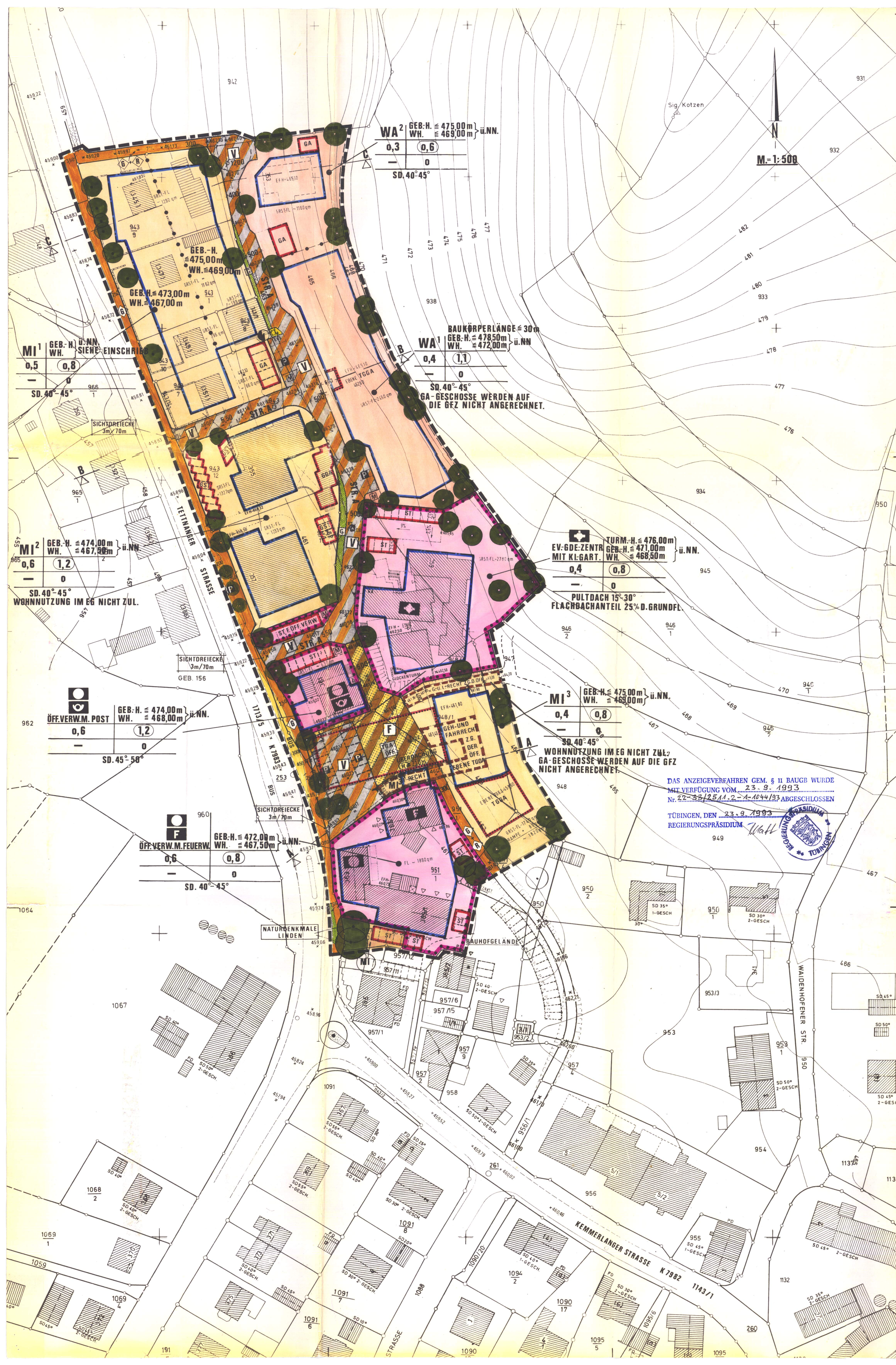




PLANZEICHENERKLÄRUNG

A) FESTSETZUNGEN

BEGRENZUNGSLINIEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9(7)	BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9(11)	BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen	§ 16(5)	BauNVO
	Baugrenze	§ 23(1)	BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

	Allgemeines Wohngebiet mit Gebietsnummer	§ 4	BauNVO
	Mischgebiet mit Gebietsnummer	§ 6	BauNVO
	Fläche für den Gemeinbedarf Post und öffentliche Verwaltung	§ 9(15)	BauGB
	Fläche für den Gemeinbedarf öffentliche Verwaltung und Feuerwehr	§ 9(15)	BauGB
	Fläche für den Gemeinbedarf ev. Gemeinbedarf mit Kindergarten	§ 9(15)	BauGB

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

	Grundflächenzahl	§ 16(2)	BauNVO
	Geschossflächenzahl	§ 16(2)	BauNVO
	max. Wandhöhe über Normal Null (siehe Geländeschnitte A-A, B-B und C-C)	§ 16(3)	BauNVO
	max. Gebäudehöhe über Normal Null (siehe Geländeschnitte A-A, B-B und C-C)	§ 16(3)	BauNVO

BAUWEISE

	offene Bauweise	§ 22(1)	BauNVO
--	-----------------	---------	--------

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Geb.-H. = Gebäudehöhe (B) bezug auf Normal Null	WH. = Wandhöhe (B) mittlere Höhe des Meeresspiegels
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	
Bauweise		
Dachform		
Dachneigung		

WH = Schnittpunkt Außenkante der Wand mit Dachhaut
Einschränkung der Wohnnutzung

VERKEHRSLÄCHEN

	Straßenbegrenzungslinie	§ 9(11)	BauGB
	Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsbenutzender Bereich mit Höhenlage und Breitenmaß sowie Ein- und Ausfahrtsbereich	§ 9(11)	BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9(11)	BauGB
	Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich, keine Durchfahrt zulässig, ausgenommen: Radfahrer, Ven- und Entlohnungsfahrzeuge und Anliegerverkehr	§ 9(11)	BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9(11)	BauGB
	Geh- und Radweg	§ 9(11)	BauGB
	Gehweg mit Bushaltestelle	§ 9(11)	BauGB
	öffentlicher Parkplatz	§ 9(11)	BauGB
	Geh-, Fahr- und Leihverkehr zugunsten der Öffentlichkeit	§ 9(12)	BauGB

GRÜNLÄCHEN

	Verkehrsfäche als Bestandteil der Straße	§ 9(11)	BauGB
--	--	---------	-------

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

	Umgrenzung von Flächen für Garagen und Gemeinschaftsgaragen	§ 9(14+22)	BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze Gemeinschaftsstellplätze	§ 9(14+22)	BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen	§ 9(14+22)	BauGB

	Flächen für Versorgungsanlage (Elektrizität, EVS)	§ 9(12)	BauGB
	Standort für Müllentsorgung (Wohnstandortplätze)	§ 9(14)	BauGB
	Pflanzgebiet von Bäumen	§ 9(125a)	BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§ 9(125b)	BauGB

B) SONSTIGE PLANZEICHEN

	Straßenbegrenzungslinie	§ 9(11)	BauGB
	empfohlene Aufteilung der Verkehrsfläche mit Höhenlage (unverbindlich)	§ 9(11)	BauGB
	empfohlene Gebäudestandorte und Grundstücksgrößen (unverbindlich)	§ 9(11)	BauGB
	Empfohlene Gebäude mit Hausnummer bestehendes Gebäude mit Hausnummer	§ 9(11)	BauGB
	Höhenrichtlinie (Neues Höhenystem)	§ 9(11)	BauGB
	Katastergrenze mit Flurstücksnummer	§ 9(11)	BauGB

C) WEITERE BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

	Geländeschnitte A-A, B-B und C-C (Darstellung von Höhenfestsetzungen)	§ 9(11)	BauGB
--	---	---------	-------

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

IN ERGÄNZUNG DER ZEICHNERISCHEN PLANFESTSETZUNGEN

A) RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 08.12.1986 mit Änderung vom 25.07.1988
- Bauabstandsverordnung 1990 (BauABstV) i.d.F. vom 23.01.1990
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 28.11.1993, zuletzt geändert am 08.01.1999
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990
- Gesetz über das Nachbarnetz (NRG) i.d.F. vom 14.12.1999

B) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB und §§ 1-22 BauNVO

	Art der baulichen Nutzung	§ 9(11)	BauGB
		§§ 1-15	BauNVO
1.1.	Allgemeines Wohngebiet (WA) und WA*) Gemäß § 16) BauNVO wird festgesetzt, daß die in § 4(3) Abs. 1 bis 5 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig sind.	§ 4	BauNVO
1.2.	Mischgebiet (M)*) Gemäß § 16) BauNVO wird festgesetzt, daß die in § 6(2) Abs. 4, 6, 7 und 8 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig sind. Ausnahmen nach § 6(3) BauNVO sind nicht zulässig.	§ 6	BauNVO
1.3.	Mischgebiet (M)*) und M)*) Gemäß § 17) BauNVO i. V. mit § 9(3) BauGB wird festgesetzt, daß Wohnnutzungen im Erdgeschoß nicht zulässig sind.	§ 6	BauNVO
2.	Maß der baulichen Nutzung	§ 9(11) und § 16-21a	BauGB BauNVO
2.1.	Entsprechend Planiertrag (Nutzungsschablone) sind Grundflächen-, Geschossflächenzahlen, Wand- und Gebäudehöhen und max. Baukörperlängen festgesetzt.		
2.2.	Bei Ermittlung der Geschossflächenzahl bleiben Garagengeschosse unberücksichtigt.	§ 21a(14)	BauNVO
3.	Bauweise	§ 9(12) i. V. m. § 22(1)	BauGB BauNVO
	Entsprechend Planiertrag (Nutzungsschablone) ist eine offene Bauweise festgesetzt.		
4.	Nebenanlagen	§ 9(14) i. V. m. § 14	BauGB BauNVO
	Hochbauliche Nebenanlagen sind nicht zulässig. (Ausnahmen nach § 23(5) BauNVO werden nicht zugelassen).		
5.	Flächen für Stellplätze und Garagen	§ 9(14)	BauGB
	Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb überbaubarer Flächen und an festgesetzten Standorten zulässig.	§ 12(6)	BauNVO
6.	Versorgungsflächen	§ 9(112)	BauGB
	Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m Breite Einrichtungen für Straßenbeleuchtung und für die Stromversorgung der EVS (Schaltkasten) zu dulden.		
7.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9(120)	BauGB
7.1.	Bodenversiegelung Private Grundstückszufahrten und -zugänge dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Bodenversiegelte Flächen wie Asphaltbelag und in Beton verlegtes Pflaster sind unzulässig.		
7.2.	Regenwasserentsorgung Es ist zulässig, das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser über ein getrenntes Leitungssystem in private Rückhalteanlagen für eigenen Gebrauch zu leiten. Diese Rückhalteanlagen sind durch einen Überlauf an das öffentliche Entwässerungssystem/Schmutzwasserkanal anzuschließen. Der Inhalt der Rückhalteanlage darf nur gedrosselt (max. 1 m³/Sek.) an das öffentliche Entwässerungssystem abgegeben werden. Die Entnahme von Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) ist zulässig.		
8.	Mit Rechten zu belastenden Flächen Entsprechend Planiertrag sind die mit -Geh- und Leihverkehr (südlich ev. Gemeindegrenze) und -Geh- und Fahrrecht innerhalb der Teilgarage (incl. Zufahrt) von M)*) bezeichneten Flächen zugunsten der Öffentlichkeit belastet.	§ 9(121)	BauGB
9.	Schutz vor Luftverunreinigung Feste Brennstoffe dürfen zu Heizzwecken und zur Warmwasserbereitung nicht verwendet werden. Die Verwendung von Gasöfen ist nur nach der ab 01.01.1999 gültigen EG-Richtlinie zulässig. Solaranlagen sind zulässig.	§ 9(123)	BauGB
10.	Festsetzungen zum Schutz gegen Lärm Für Wohn- und Schlafräume, die der Teilgarage Straße hin orientiert sind, wird der Einbau von Schallschutzfenstern der Schutzklasse 3 nach VDI-Richtlinie 2719 festgesetzt (maßgeblicher Außenlärmpegel 61 - 65 dB(A) nachts).	§ 9(124)	BauGB
11.	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern Außer den festgesetzten Standorten ist pro Baugrundstück 1 heimischer Laubbau zu pflanzen. Der Nadelgehölzanteil darf 10% des Gesamtgrünanteiles nicht überschreiten. Die festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und erforderlichenfalls zu ersetzen.	§ 9(125a+b) §§ 11 und 13	BauGB NRG
12.	Randabschluß des Straßenkörpers Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen für die Herstellung der Randentfärbung der öffentlichen Flächen unterirdische Betonstützklötze in einem Geländestreifen von 0,50 m Breite zu dulden.	§ 9(126)	BauGB

C) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 73 LBO i.V.m. § 9(4) BauGB

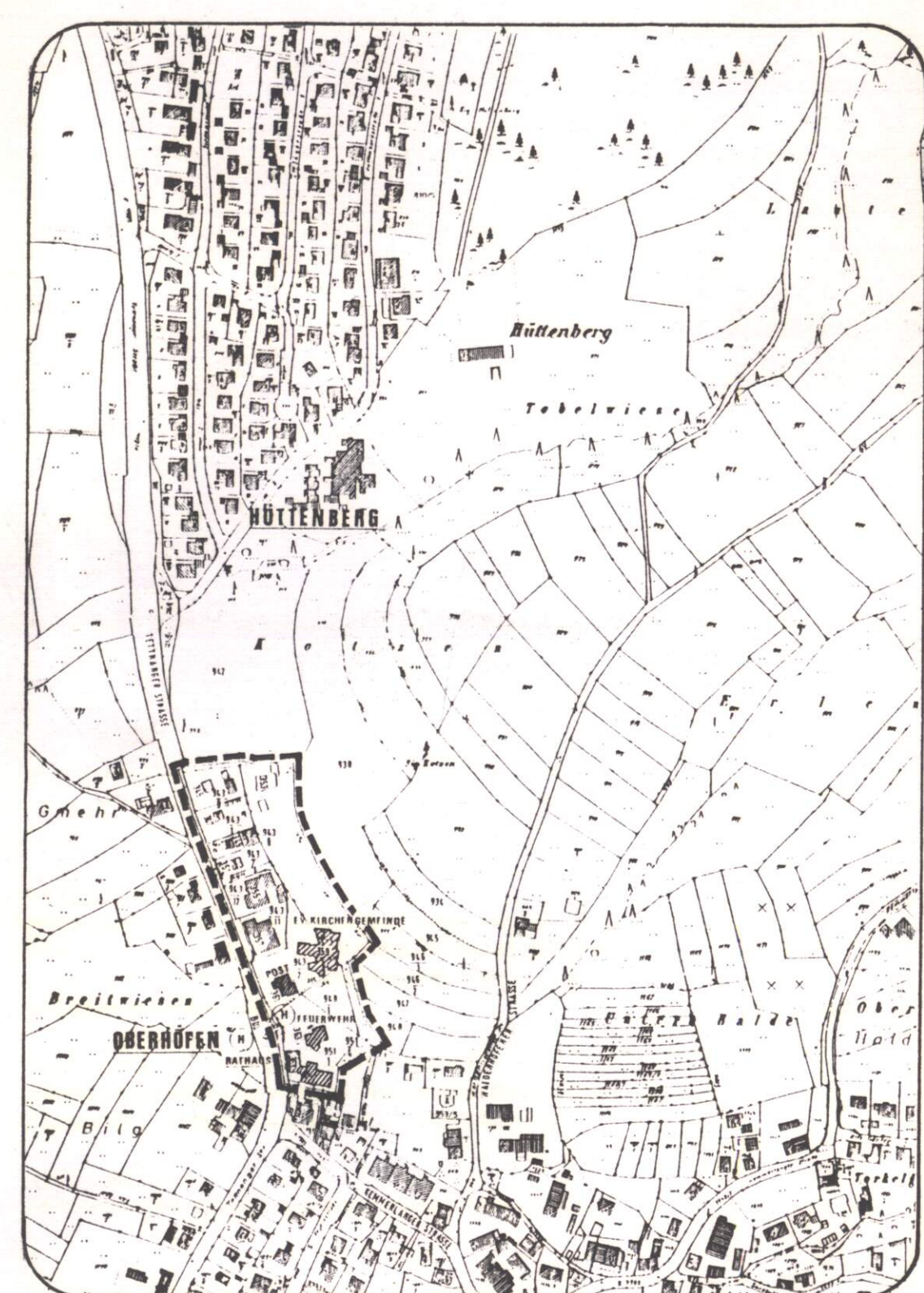
	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	§ 73(1)	LBO
1.1.	Dachgestaltung Als Dachform sind Satteldächer auszuführen, mit Ausnahme des Ev. Gemeindezentrums. Pro Dachfläche sind alternativ zulässig: - Nebenfürstie oder - Dachaufbauten und Dachschneitritte (max. 1/3 der Dachlänge) oder - Dachflächenfenster (südliche Abstimmung der Fenstermaßen mit der Dachdeckung).		
	Für untergeordnete Bauteile und Garagen sind andere Dachformen und Dachneigungen sowie Flachdächer (auch mit Begrünung) zulässig.		
1.2.	Dachbedeckung Es sind nur unglasierte Ton- oder Betonplatten in rotbrauner Farbe zulässig.		
1.3.	Dachvorsprünge 30 - 60 cm gemessen von der Hauswand oder von vorgestellten Stützen, Pfeilern etc..		
2.	Außenantennen Außenantennen sind unzulässig, wenn der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.	§ 73(18)	LBO
3.	Niederspannungsleitungen Niederspannungsleitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen zu verkleben.	§ 73(14)	LBO
4.	Gestaltung der ungebauten Flächen und der Einfriedigungen	§ 73(15)	LBO
4.1.	Geländegestaltung Der natürliche Geländeerlauf ist grundsätzlich zu erhalten. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit sie der landschaftsgestalterischen Gestaltung, der Einordnung des Gebäudes in das Gelände oder der Erschließung dienen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen außerhalb der Erschließungsflächen sind gärtnerisch zu gestalten, erforderliche Stützmauern und Böschungen sind zulässig bei einem Mindestgrünabstand von 1,50 m.	§ 11 u. 13	NRG
4.2.	Einfriedigungen Als Einfriedigung ist nur ein hinterplanter Metall- oder Holzzaun mit vertikaler Gliederung (Staketenzaun) bis 1 m Höhe zulässig. Abstand von Verkehrsflächen mind. 50 cm.		
4.3.	Mülltonnenstandplätze Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind durch Bepflanzung oder Verkleidung gegen Einsicht vom öffentlichen Verkehrsraum abzusichern.		
5.	Gebäudehöhen	§ 73(17)	LBO
	Die festgesetzten max. Wand- und Gebäudehöhen beziehen sich auf Normal Null (siehe auch Geländeschnitte A-A, B-B und C-C - Darstellung von Höhenfestsetzungen).	L.V.m. § 16(3)	BauNVO

D) HINWEISE

- Die Erdgeschoßhöhen (EFH) von Gebäuden, Garagen und Tiefgaragen werden im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt. Die im Bebauungsplan angegebenen EFH-Höhen sind lediglich Richtzahlen. Bei der Festlegung der o. g. Höhen in den Bauvorlagen durch die Baugenehmigungsbehörde sind Abweichungen von den Richtzahlen möglich.
- Die Höhenangaben über Normal Null (NN) beziehen sich auf das "Neue Höhenystem".
- Bei Gebäuden "nicht geringer Höhe" (ab 8 m Fensterstufenhöhe über Gelände) sind Feuerwehrlösungen nach den Festsetzungen durch die Baugenehmigungsbehörde sind Abweichungen von den Richtzahlen möglich.
- Darstellung der Außenanlagen Außenanlagen, Geländeschnitte, Nachbargelände, Stellplätze, Einfriedigungen, Bepflanzungen, Geländeeränderungen und Nebenanlagen sind in den Bauvorlagen darzustellen, über Fassaden- und Dachmaterialien sind Angaben zu machen.

BauVorVO

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000



VERFAHRENSVERMERKE		
1. Aufstellungsbescheid durch den T.A.	am 5.03.1978	2.03.90
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 11(1) BauGB	am 28.03.1978	2.04.90
3. Öffentliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung	am 24.03.93	
4. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegung des Beschlusses durch den T.A.	am 3.04.93	
5. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am 21.03.93	
6. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 21.03.93 mit Begründung vom 3.03.93 gem. § 3(2) BauGB	am 21.03.93	
7. Satzungsbescheid durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB (Bauzweckänderung)	am 21.03.93	

AUSFERTIGUNG	Die textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbescheid vom 21.03.93 überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.	Ravensburg, den 21.03.93
--------------	---	--------------------------

9. Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes	Ravensburg, den 21.03.1993	
Diese Abschrift stimmt mit der Planurkunde überein.	Ravensburg, den 21.03.1993	

STADT RAVENSBURG/ORTSCHAFT ESCHACH - STADTPLANUNGSAMT -

PLANBEZEICHNUNG	BEBAUUNGSPLAN	M 1:500
ORTSMITTE OBERHOFEN/DIENSTLEISTUNGEN		
BEARBEITER	FLECK/BAUR	
DATUM	29.01.1993	
ÄNDERUNG		
BAUGEZEHN	AMTSLEITER: E 73	REG. NR. E 73