

VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|---|-----|-----------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluß durch den T.A. | am | 5.09.1979 / 7.03.90 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
gem. § 2(1) BauGB | am | 20.09.1979 / 28.04.90 |
| 3. öffentliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung | am | 28.04.1990 |
| 4. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungs-
beschluß durch den T.A. | am | 24.3.93 |
| 5. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung | am | 3.4.93 |
| 6. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom
29.1.93 mit Begründung vom 3.3.93 gem.
§ 3(2) BauGB | vom | 5.4.93 |
| | bis | 5.5.93 |
| 7. Satzungsbeschluß durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB | am | 21.06.1993 |

Ravensburg, den 02.07.1993

fries
(Baubürgermeister)

8. Abschluß des Anzeigeverfahrens durch Erlaß des Regierungs-
präsidiums Tübingen

vom 23.09.93
AZ.: 22-33/2511.2-1-
1044/93

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes
stimmt mit dem Satzungsbeschluß vom 21.06.93 überein.
Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ravensburg, den 8.10.93

fries
(Baubürgermeister)

9. Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbind-
lichkeit des Bebauungsplanes

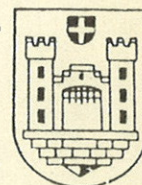
Ravensburg, den 21.10.1993

am 21.10.1993
[Signature]
(Amtsleiter BVA)

Diese Abschrift stimmt mit der Planurkunde überein.
Ravensburg, den 21.10.1993

[Signature]
(Amtsleiter BVA)

STADT RAVENSBURG / ORTSCHAFT ESCHACH
- STADTPLANUNGSAMT -

PLANBEZEICHNUNG **BEBAUUNGSPLAN****„ORTSMITTE OBERHOFEN / DIENSTLEISTUNGEN“**

BEARBEITER : FLECK / BAUR

DATUM : 29.01.1993

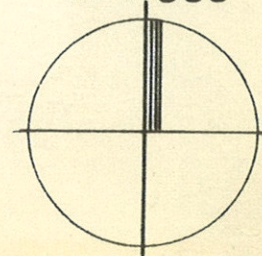
ÄNDERUNG :

BAUDEZERNIT :

AMTSLEITER:

REG.NR.:

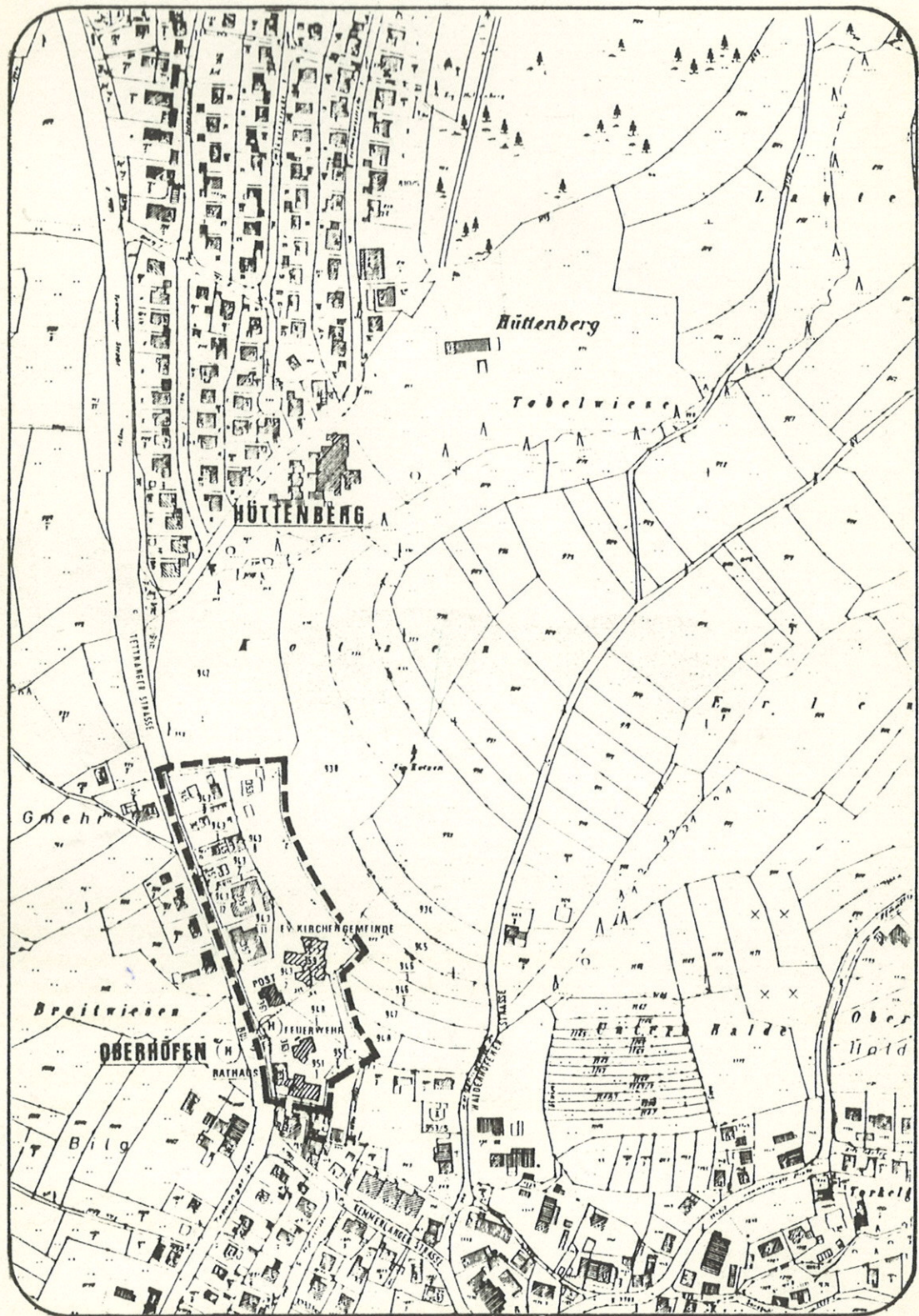
M 1:500



fries *Dunkelberg*

E 73

ÜBERSICHTSPLAN M.:1:5000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

A) FESTSETZUNGEN

BEGRENZUNGSLINIEN

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

	WA ¹ Allgemeines Wohngebiet mit Gebietsnummer	§ 4	BauNVO
	MI ³ Mischgebiet mit Gebietsnummer	§ 6	BauNVO
	Fläche für den Gemeinbedarf Post und öffentliche Verwaltung	§ 9(1)5	BauGB
	Fläche für den Gemeinbedarf öffentliche Verwaltung und Feuerwehr	§ 9(1)5	BauGB
	Fläche für den Gemeinbedarf ev. Gemeindezentrum mit Kindergarten	§ 9(1)5	BauGB

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

	0,4 Grundflächenzahl	§ 16(2)1	BauNVO
	1,2 Geschoßflächenzahl	§ 16(2)2	BauNVO
	max. Wandhöhe über Normal Null (siehe Geländeschnitte A-A, B-B und C-C)	§ 16(3)1 § 73(1)7	BauNVO LBO
	max. Gebäudehöhe über Normal Null (siehe Geländeschnitte A-A, B-B und C-C)	§ 16(3) § 73(1)7	BauNVO LBO

BAUWEISE

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

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Geb.-H. = Gebäudehöhe) Bezug auf Normal Null WH = Wandhöhe) mittlere Höhe des Meeresspiegels
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
—	Bauweise
	Dachform Dachneigung

WH = Schnittpunkt Außenseite der Wand mit Dachhaut
Einschränkung der Wohnnutzung

VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Verkehrsberuhigter Bereich mit Höhenlage und Breitenmaß
sowie Ein- und Ausfahrtsbereich
Straßenbegrenzungslinie

§ 9(1)11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Fußgängerbereich, keine Durchfahrt zulässig, ausgenommen:
Radfahrer, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und Andienungsverkehr
Straßenbegrenzungslinie

§ 9(1)11 BauGB



Geh- und Radweg

§ 9(1)11 BauGB



Gehweg mit Bushaltestelle

§ 9(1)11 BauGB



öffentlicher Parkplatz

§ 9(1)11 BauGB



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten
der Öffentlichkeit

§ 9(1)21 BauGB

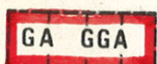
GRÜNFLÄCHEN



Verkehrsgrünfläche als Bestandteil der Straße
i.S.v. § 127(2)4 BauGB

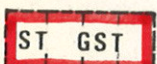
§ 9(1)11 BauGB

SONSTIGE FESTSETZUNGEN



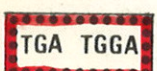
Umgrenzung von Flächen für Garagen
und Gemeinschaftsgaragen

§ 9(1)4+22 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
Gemeinschaftsstellplätze

§ 9(1)4+22 BauGB



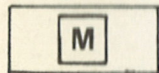
Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und
Gemeinschaftstiefgaragen

§ 9(1)4+22 BauGB



Flächen für Versorgungsanlage
(Elektrizität - EVS -)

§ 9(1)12 BauGB



Standort für Müllentsorgung
(Mülltonnenstandplätze)

§ 9(1)14 BauGB



Pflanzgebot von Bäumen

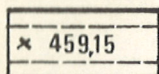
§ 9(1)25a BauGB



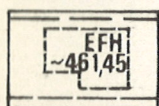
Erhaltung von Bäumen

§ 9(1)25b BauGB

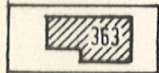
B) SONSTIGE PLANZEICHEN



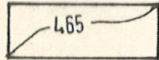
Straßenbegrenzungslinie
empfohlene Aufteilung der Verkehrsfläche mit Höhenlage



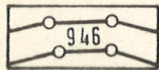
empfohlene Gebäudestandorte und Grundstücksgrenzen
(unverbindlich),
Erdgeschoßfußbodenhöhen als Richtzahlen



bestehendes Gebäude mit Hausnummer



Höhenschichtlinie (Neues Höhensystem)



Katastergrenze mit Flurstücksnummer

C) WEITERE BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

Geländeschnitte A-A, B-B und C-C
(Darstellung von Höhenfestsetzungen)

1136

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

IN ERGÄNZUNG DER ZEICHNERISCHEN PLANFESTSETZUNGEN

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 08.12.1986 mit Änderung vom 25.07.1988
2. Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990
3. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 28.11.1993, zuletzt geändert am 08.01.1990
4. Planzeichenverordnung (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990
5. Gesetz über das Nachbarrecht (NRG) i.d.V. vom 14.12.1959

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

- | | | | |
|-----|--|--------------------------------|-----------------|
| 1. | Art der baulichen Nutzung | § 9(1)1
§§ 1 - 15 | BauGB
BauNVO |
| 1.1 | Allgemeines Wohngebiet (WA ¹ und WA ²)
Gemäß § 1(6) BauNVO wird festgesetzt, daß die in § 4(3) Abs. 1 bis 5 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig sind. | § 4 | BauNVO |
| 1.2 | Mischgebiet (MI ¹ - MI ³)
Gemäß § 1(6) 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 (MI ² und MI ³)
Gemäß § 1(7) BauNVO i. V. mit § 9(3) BauGB wird festgesetzt, daß Wohnnutzungen im Erdgeschoß nicht zulässig sind. | § 6 | BauNVO |
| 2. | Maß der baulichen Nutzung | § 9(1)1
und
§ 16-21a | BauGB
BauNVO |
| 2.1 | Entsprechend Planeintrag (Nutzungsschablone) sind Grundflächen-, Geschoßflächenzahlen, Wand- und Gebäudehöhen und max. Baukörperlängen festgesetzt. | | |
| 2.2 | Bei Ermittlung der Geschoßflächenzahl bleiben Garagengeschosse unberücksichtigt. | § 21a(1+4) | BauNVO |
| 3. | Bauweise | § 9(1)2
i. V. m.
§ 22(1) | BauGB
BauNVO |
| | Entsprechend Planeintrag (Nutzungsschablone) ist eine offene Bauweise festgesetzt. | | |
| 4. | Nebenanlagen | § 9(1)4
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 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb überbaubarer Flächen und an festgesetzten Standorten zulässig.	§ 9(1)4	BauGB
		§ 12(6)	BauNVO
6.	Versorgungsflächen 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.	§ 9(1)12	BauGB
7.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9(1)20	BauGB
7.1	Bodenversiegelung Private Grundstückszufahrten und -zugänge dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Bodenversiegelnde Flächen wie Asphaltbelag und in Beton verlegtes Pflaster sind unzulässig.		
7.2	Regenwasserrückhaltung Es ist zulässig, das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser über ein getrenntes Leitungsnetz in private Rückhalteinrichtungen für eigenen Gebrauch zu leiten. Diese Rückhalteinrichtungen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem/Schmutzwasserkanal anzuschließen. Der Inhalt der Rückhalteinrichtung darf nur gedrosselt (max. 1 m ³ /Std.) an das örtliche Entwässerungssystem angegeben werden. Die Entnahme von Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) ist zulässig.		
8.	Mit Rechten zu belastenden Flächen Entsprechend Planeintrag sind die mit - Geh- und Leitungsrecht (südlich ev. Gemeindezentrum) und - Geh- und Fahrrecht innerhalb der Tiefgarage (incl. Zufahrt) von Mi ³ bezeichneten Flächen zugunsten der Öffentlichkeit belastet.	§ 9(1)21	BauGB
9.	Schutz vor Luftverunreinigung Feste Brennstoffe dürfen zu Heizzwecken und zur Warmwasserbereitung nicht verwendet werden. Die Verwendung von Gasölen ist nur nach der ab 01.01.1989 gültigen EG-Richtlinie zulässig. Solaranlagen sind zulässig.	§ 9(1)23	BauGB
10.	Festsetzungen zum Schutz gegen Lärm Für Wohn- und Schlafräume, die zur Tettnanger Straße hin orientiert sind, wird der Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinie 2719 festgesetzt (maßgeblicher Außenlärmpegel 61 - 65 dB(A) nachts).	§ 9(1)24	BauGB
11.	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern Außer den festgesetzten Standorten ist pro Baugrundstück 1 heimischer Laubbaum 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(1)25a+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 Randeinfassung der öffentlichen Flächen unterirdische Betonrückstützen in einem Geländestreifen von 0,30 m Breite zu dulden.	§ 9(1)26	BauGB

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

1.	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 - Nebenfürste oder - Dachaufbauten und Dacheinschnitte (max. 1/3 der Dachlänge) oder - Dachflächenfenster (farbliche Abstimmung der Fensterrahmen mit der Dachdeckung). Für untergeordnete Bauteile und Garagen sind andere Dachformen und Dachneigungen sowie Flachdächer (auch mit Begrünung) zulässig.		
1.2	Dacheindeckung Es sind nur unglasierte Ton- oder Betonpfannen in rotbrauner Farbe zulässig.		
1.3	Dachvorsprünge 30 - 60 cm gemessen von der Hauswand oder von vorgesetzten Stützen, Pfeilern etc..		
2.	Außenantennen	§ 73(1)3	LBO
	Außenantennen sind unzulässig, wenn der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.		
3.	Niederspannungsfreileitungen	§ 73(1)4	LBO
	Niederspannungsfreileitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen zu verkabeln.		
4.	Gestaltung der unbebauten Flächen und der Einfriedigungen	§ 73(1)5 §§ 11 u. 13	LBO NRG
4.1	Geländegestaltung Der natürliche Geländeverlauf ist grundsätzlich zu erhalten. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit sie der landschaftsgärtnerischen Gestaltung, der Einfügung 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 Mindestgrenzabstand von 1,50 m.		
4.2	Einfriedigungen Als Einfriedigung ist nur ein hinterpflanzter 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 abzuschirmen.		
5.	Gebäudehöhen	§ 73(1)7 i. V. m. § 16(3)2	LBO BauNVO
	Die festgesetzten max. Wand- und Gebäudehöhen beziehen sich auf Normal Null (siehe auch Geländeschnitte A-A, B-B und C-C - Darstellung von Höhenfestsetzungen -).		

D) HINWEISE

1. Die Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) von Gebäuden, Garagen und Tiefgaragen werden im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt. Die im Bebauungsplan eingetragenen EFH-Höhen sind lediglich Richtzahlen. Bei der Festlegung der o. g. Höhen in den Bauvorlagen durch die Baugenehmigungsbehörde sind Abweichungen von den Richtzahlen möglich.
2. Die Höhenangaben über Normal Null (NN) beziehen sich auf das "Neue Höhensystem".
3. Bei Gebäuden "nicht geringer Höhe" (ab 8 m Fensterbrüstungshöhe über Gelände) sind Feuerwehrezufahrten nach den Verwaltungsvorschriften (VwV Feuerwehrflächen vom 11.08.1988) herzustellen.
4. **Darstellung der Außenanlagen**
Außenanlagen, Geländeschnitte, Nachbargebäude, Stellplätze, Einfriedigungen, Bepflanzungen, Geländeänderungen und Nebenanlagen sind in den Bauvorlagen darzustellen. Über Fassaden- und Dachmaterialien sind Angaben zu machen.

BauVorIVO