Stadt Ravensburg

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan:

"MÖRIKEWEG/SPRINGERSTRASSE/WEISSENBACHSTRASSE."

Fassung v.: 13.05.2016 Reg.-Nr.: Fertigung

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

TEIL II: BEGRÜNDUNG

- Auslegungsbeschluss -



STADTPLANUNGSAMT, SALAMANDERWEG 22, 88212 RAVENSBURG, TEL.: 07 51/82-435, FAX.: 07 51/82-2 82

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m. W. v. 20.09.2013
Planzeichenverordnung (PlanzV)	i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011(BGBl. I S.1509)
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

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

Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft. In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am 20.02.2013
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am 23.02.2013
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am 07.11.2015
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 16.11.2015 bis 30.11.2015
5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am
7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung vom gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis
8. Erneute Billigung des Bebauungsplanentwurfes und erneuter Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am
9. Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung	am
10. Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung vom gem. § 4a Abs. 3 BauGB	vom bis
11. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO	am ……..
Ravensburg, den ……..	…… (BÜRGERMEISTER)

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 …….. ……
(AMTSLEITERIN)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den …….. ……
(STADTPLANUNGSAMT)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind:
- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet Schank- und Speisewirtschaften sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nicht zulässig.

Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans nach § 1 Abs. 6 BauNVO.

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

GFZ
1,20*
* beispielhaft

2.1 Höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen die in der Tabelle 2 festgesetzten Geschossflächenzahlen (GFZ) nicht überschritten werden.
Bei der Berechnung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen auch in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig mitzurechnen.

HbA
8,00*
* beispielhaft

2.2 Höhe baulicher Anlagen (HbA) ab EFH bzw. in m ü. NN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Höhe baulicher Anlagen (s. Tabelle 1). Die Höhe baulicher Anlagen wird gemessen ab festgesetzter EFH über NN bis Oberkante Attika/ bei Dachterrassen Oberkante Geländer/ Oberkante Dach oder alternativ in m ü. NN.
In den mit B und C gekennzeichneten Anbauzonen sind gemäß der Tabelle 1 Anbauten zulässig. Diese dürfen den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut nicht überschreiten.
Eine Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen mit untergeordneten Bauteilen und technischen Aufbauten um bis zu 2,00 m ist zulässig.

Dachterrassen sind in den mit B gekennzeichneten Anbauzonen zulässig, wenn diese eine Höhe von 4,00 m (Oberkante Geländer) ab EFH nicht überschreiten.

2.3 Bauliche Höhe von Garagen, Carports und Gebäuden als Nebenanlagen
In den Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen, Carports sowie Neben- anlagen nach § 14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, bis zu einer mittleren Höhe von max. 3,00 m über dem vorhandenen Gelände zulässig.

3. BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

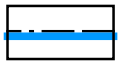
g

3.1 Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

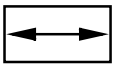
a

3.2 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

- a1 Innerhalb der Baugrenze muss auf die Grundstücksgrenze zwischen den Gebäuden gebaut werden.
- a2 Innerhalb der Baugrenze muss auf die Grundstücksgrenze zwischen den Gebäuden und auf die nördliche und westliche Grundstücksgrenze gebaut werden.
- a3 Innerhalb der Baugrenze muss auf die nördliche und östliche Grundstücksgrenze gebaut werden.
- a4 Innerhalb der Baugrenze muss auf die Grundstücksgrenze zwischen den Gebäuden und auf die südliche Grundstücksgrenze gebaut werden.



3.3 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)



3.4 Stellung der Baukörper (Hauptfirstrichtung)

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich durch die parallele Anordnung des Hauptbaukörpers zur festgesetzten Firstrichtung. Abweichungen um bis zu +/- 5° sind zulässig.

4. GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Ga/Cp/St*

* beispielhaft

4.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen / Carports / Stellplätze

In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß Eintragung im Lageplan Garagen (Ga), Stellplätze (St) und Carports (Cp) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

5. ZAHL DER WOHNUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2 WO

5.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

6. VERKEHRSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist unverbindlich.

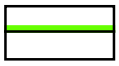
6.1 Öffentliche Verkehrsfläche



6.2 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:



Fuß- und Radweg



6.3 Straßenbegrenzungslinie

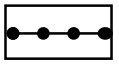
6.4 Je Grundstück ist eine Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche von maximal 6,50 m Breite zulässig.

7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

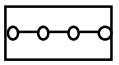
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den hierfür festgesetzten Flächen sind befestigte Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

8. Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen



8.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Dachneigungen und Hauptfistrichtungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO)



8.2 Abgrenzung unterschiedlicher Geschossflächenzahlen (GFZ) (s. Tabelle 2) (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO)

EFH
450,00*
* beispielhaft

8.3 Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die bestehende EFH ist gemäß Planeintrag in m über NN angegeben.
Von der EFH kann um bis zu 15 cm abgewichen werden.



8.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung in Grad

SD
35°- 45°*
* beispielhaft

Die Dachformen und Dachneigungen der Hauptdächer von Hauptbaukörpern sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Die Dachneigung ist symmetrisch auszuführen.

FD
0°- 3°*
* beispielhaft

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 4, WA 6 und WA 7 sind innerhalb der mit "B" und "C" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksbereichen nur Flachdächer zulässig.
Garagen und Carports sind lediglich mit Flachdächern zulässig.

1.2 Dachdeckung und Dachbegrünung

Bei Satteldächern (SD): Nur Dachziegel oder Dachpfannen in den Farben rot bis rotbraun sowie dunklem grau. Glänzende Dachbedeckungen sind unzulässig.
Flachdächer sind mit einer Substratschicht von mind. 10 cm zu versehen und extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Dachterrassen und Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.

1.3 Dachaufbauten

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Dachaufbauten unzulässig.
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 7 (lediglich auf der straßenabgewandten Gebäudeseite), WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 sind Dachaufbauten (z. B. Dachgaupen, Widerkehre, Zwerchgiebel usw.) unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- ohne Durchbruch der Traufe mit einer Gesamtlänge von 60 % der jeweiligen Gebäudelänge (Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand) oder mit Durchbruch der Traufe mit einer Gesamtlänge von 40 % der jeweiligen Gebäudelänge (Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand);
- je Dachfläche nur eine Form der Dachaufbauten;
- Mindestabstand zum First 0,80 m (parallel zur Dachfläche vom höchsten Punkt des Firstes zum höchsten Punkt des Dachaufbaus gemessen);
- 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 (Oberkante Dacheindeckung Hauptdach bis Oberkante Dacheindeckung Gaupe) von Dachgaupen darf maximal 1,70 m betragen.
- Von der vorgeschriebenen maximalen Gesamtlänge von 40 % der jeweiligen Gebäudelänge (Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand) bei traufdurchbrechenden Dachaufbauten kann bis zu einer maximalen Gesamtlänge von 60% der jeweiligen Gebäudelänge (Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand) abgewichen werden, wenn ein Mindestabstand zum First von 1,60m (parallel zur Dachfläche vom höchsten Punkt des Firstes zum höchsten Punkt des Dachaufbaus gemessen) eingehalten wird.

1.4 Fassadengestaltung

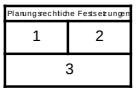
Für die Fassadengestaltung sind glänzende Materialien und grelle sowie verspiegelte Glasflächen unzulässig.

C KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 BauGB)

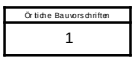


1. Altlastenverdachtsflächen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

D HINWEISE



1. Füllschema Nuzungsschablone Planungsrechtliche Festsetzungen
   1 Art der baulichen Nutzung
   2 Bauweise
   3 Höhe baulicher Anlagen (HbA) ab EFH bzw. in m ü. NN.



2. Füllschema der Nutzungsschablone der Örtlichen Bauvorschriften
   1 Dachform/ Dachneigung

3. Luftreinhaltung

   Trockenes Holz, zugelassene Pellets oder Holzwerkstoffe dürfen nur in Feuerstätten verbrannt werden, die den Bestimmungen der jeweils geltenden Kleinfeuerungsanlagenverordnung entsprechen.

4. Energieeinsparung

Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das EEWärmeG des Bundes beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energieeinsparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.

5. Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brondschichten) 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

6. Artenschutz

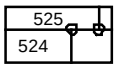
Rodungen sind ausschließlich in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen. Vor der Rodung sind die Gehölze auf Stamm- und Asthöhlen zu untersuchen, um sicherzugehen, dass keine Ruhestätten höhlenbewohnender Tierarten zerstört werden.
Bei Umbau- und Abrissmaßnahmen an bestehenden baulichen Anlagen ist zu prüfen, ob Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet, ihre Entwicklungsfolge oder Ruhe-, Nist-, Brut- oder Wohnstätten gestört werden (§ 44 BNatSchG). Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

7. Ordnungswidrigkeiten

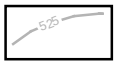
Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 Abs. 2 und 3 LBO behandelt.

E PLANUNTERLAGE

Die verwendete Plangrundlage ist auf dem Stand vom 31.03.2016.



1. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



2. Höhenlinie mit Höhenangabe in m ü. NN



3. Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche
Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche ist in m. ü. NN dargestellt.

* beispielhaft



4. Haupt- / Nebengebäude, Bestand

Aufgestellt:

Ravensburg, den 13.05.2016

Stadtplanungsamt/Sorg

Rosol

TEIL II: A BEGRÜNDUNG

INHALT:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
3. PLANUNGSERFORDERNIS
4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
5. RAUMORDNUNG
6. VERFAHREN / PLANUNGSINSTRUMENT
7. ERSCHLIESSUNG
8. REGENWASSERRÜCKHALTUNG
9. ENERGIE
10. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
11. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
12. KENNZEICHNUNGEN
13. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG
14. FLÄCHENBILANZ
15. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME
16. ZU GRUNDE LIEGENDE GUTACHTEN

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen ca. 1,4 ha großen Bereich in der Südstadt.

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden durch die Flst. Nrn. 2334/6, 1251/8, 1247/14, 1253/5, 1254/3, 1253/3,

im Osten durch die Flst. Nrn. 1430/5, 1430/6, 1418, 1418/1, 1418/2, 1418/3, 1418/4, 1418/5, 1418/6,

im Süden durch die Flst. Nrn. 1258/1, 1258/6, 1258/2, 1262/1,

im Westen durch einen Teil der Springerstraße und des Mörikewegs sowie durch das Flst. Nr. 2333/1.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich gemäß Festsetzung aus dem Lageplan.

Im Einzelnen liegen innerhalb des Plangebiets vollständig die Flst. Nrn. 2333/9, 2333/10, 2334/2, 2334/3, 2334/4, 2334/7, 1247/15, 1251/1, 1251/5, 1251/6, 1251/9, 1251/10, 1251/11, 1251/12, 1251/13, 1251/14, 1253/4, 1253/6, 1253/8, 1253/9, 1253/10, 1253/11, 1253/12, 1253/13, 1253/14, 1253/15, 1253/16, 1254/4, 1254/5, 1254/6, 1254/7, 1254/8, 1254/9, 1254/10, 1254/11, 1254/12, 1254/13, 1254/14, 1256, 1256/1, 1256/2, 1256/3, 1256/4, 1256/5, 1256/6, 1256/7, 1256/8, 1256/9, 1256/10, 1256/11, 1256/12, 1256/13, 1256/14, 1256/15, 1256/16, 1257/1, 1257/2, 1257/3, 1257/4, 1257/5 und 1257/6, sowie teilweise die Flurstücke Nrn. 1258, 1284 und 1447.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet liegt in der Südstadt, zwischen der Tettnanger Straße und der Hindenburgstraße.

Die sich im Plangebiet befindenden Gebäude stammen überwiegend aus den 50er und 60er Jahren und sind als Reihenhauszeilen angeordnet. Insbesondere die Häufung der Bauform, die Grundstückszuschnitte, Raumfluchten, die einfache Fassadengestaltung, die klare und ruhige Dachlandschaft sowie die kleinteiligen Vorgartenzonen machen den Charakter des Quartiers aus.

3. PLANUNGSERFORDERNIS

Der Wunsch nach einer Vergrößerung des Wohnraums in diesem Gebiet wurde vermehrt an das Bauordnungs- und Stadtplanungsamt herangetragen. Aufgrund

der für die Entstehungszeit üblichen geringen Wohnfläche der Reihenhäuser und des sehr restriktiven bestehenden Baurechts ist es den Eigentümern nicht möglich, ihren Wohnraum zeitgemäß zu erweitern.
Mit dem stattfindenden Generationswechsel in dem Plangebiet ziehen zunehmend junge Familien in die bestehenden Gebäude. Die Gebäude verfügen jedoch nicht über die heute notwendige Zimmerzahl. Es fehlt für zeitgemäßes Wohnen ein Wohnraum im Erdgeschoss, ein dem heutigen Stand angepasstes modernes Badezimmer sowie ein Schlafraum. Neben der Erweiterung des Wohnraums besteht auch das Erfordernis Flächen für Stellplätze auf den Grundstücken auszuweisen. Diese waren bisher kaum zulässig, was den heutigen Bedürfnissen in keinster Weise gerecht wird. Die öffentlichen Stellplätze entlang der Straßen reichen aufgrund der höheren PKW-Zahl der Privathaushalte längst nicht mehr aus.
Das planerische Erfordernis besteht nun insbesondere darin ein Konzept zu entwickeln, das die Entwicklung von Wohnraum ermöglicht, den heutigen und künftigen Anforderungen genügt ohne dabei den besonderen Charakter des Gebiets und seine damit verbundenen städtebaulichen und stadtgestalterischen Qualitäten vollständig aufzugeben.
Die Stadt strebt daher an, den Grundstückseigentümern eine sinnvolle Wohnraumerweiterung zu ermöglichen und gleichzeitig das charakteristische ruhige Erscheinungsbild der Bebauung angemessen zu bewahren.

Wesentliche Planungsziele sind hierbei:

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets
- Festsetzung zur Bauweise und zum Maß der baulichen Nutzung
- Festsetzung von städtebaulich verträglichen Wohnflächenerweiterungen
- Sicherung der klaren Dachlandschaft und einfachen Fassadengestaltung
- Sicherung der straßenbildprägenden Vorgartenzonen unter Berücksichtigung einer geordneten Parkierung
- Sicherung und Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen

4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental ist für den Planbereich eine Wohnbaufläche dargestellt. Die Festset-

zungen des Bebauungsplans stimmen mit der Darstellung des Flächennutzungsplans überein. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 169 "Bebauungsplanänderung zwischen Hindenburgstraße, Aigenweg, Tettnanger Straße, Weissenbachstraße und Erzbergerstraße", rechtsverbindlich seit dem 18.10.1963 sowie der Anbauvorschrift AV 121 "Anbauvorschrift für das Baugebiet Tettnanger-, Springer- und südl. Hindenburgstraße" rechtsverbindlich seit dem 16.10.1957. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest sowie Baulinien, Baugrenzen sowie nicht überbaubare Grundstückflächen. Die Anbauvorschrift macht Vorgaben zur Art der Bebauung und der Stellung der Gebäude, zu den Gebäudeabständen, zur Höhe der Bebauung, zur Gestaltung der Baukörper und zur Dachausbildung und Dacheindeckung. Als Ergebnis aus dieser Vorschrift geht eine zweigeschossige Reihenhausbebauung mit rund 45 m² Grundfläche je Geschoss mit kaum als Wohnraum nutzbarem Dachgeschoss hervor.

5. RAUMORNDUNG

Von der Planung sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG betroffen.

6. VERFAHREN / PLANUNGSINSTRUMENT

Die Voraussetzungen, das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen, sind erfüllt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgefüges von Ravensburg. Es ist fast vollständig bebaut und erschlossen. Die zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m², daher ist eine Prüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Auch die übrigen Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB liegen vor.

7. ERSCHLIESSUNG

Verkehrliche / technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Da durch die Planung lediglich eine Wohnraumerweiterung ermöglicht wird, jedoch keine zusätzlichen Wohneinheiten geschaffen werden, ist die bestehende verkehrliche Infrastruktur weiterhin ausreichend. Außerdem ist der Bestand an technischer Infrastruktur hinreichend.

Ruhender Verkehr im öffentlichen Verkehrsraum

Im Plangebiet werden private Stellplätze im Bereich der sogenannten Vorgartenzonen fast überall zugelassen. Zum einen sind dort bereits private Stellplätze vorhanden, zum anderen soll den Anwohnern ermöglicht werden, ihre PKWs auf ihren Grundstücken zu parken. Allerdings werden die Einmündungsbereiche des Mörikewegs von Stellplätzen freigehalten, zum einen aufgrund der geringen Straßenbreite und zum anderen, um die Einsicht in den Kreuzungsbereichen zu gewährleisten. Allgemein dient die Festsetzung von privaten Stellplätzen im Gebiet der räumlichen Steuerung des ruhenden Verkehrs.

8. REGENWASSERRÜCKHALTUNG

Das Plangebiet ist an die bestehende Mischkanalisation angeschlossen. Die Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung sind sichergestellt.

9. ENERGIE

Die Zielsetzungen des European Energy Award® (eea) sind regelmäßige Abwägungsbelange der kommunalen Bauleitplanung. Die Festsetzungen wurden - soweit dies bei der Weiterentwicklung eines Bestandsgebietes möglich ist - unter besonderer Gewichtung folgender Zielsetzungen des EEA erarbeitet: Beschränkung der Parkplatzanzahl durch die Förderung von Rahmenbedingungen, die das motorisierte Verkehrsaufkommen minimieren und verträglich lenken. Förderung kompakter, dichter und günstig orientierter Bauformen mit der Möglichkeit einer energieeffizienten Bauweise. Vorrang der Versickerung von Niederschlagswasser bzw. der alternativen Ableitung mittels Trennsystemen. Anwendung geeigneter Auflagen zur Energieeffizienz. Förderung der Begrünung, der Grünflächenvernetzung und Erhalt und Verbesserung der natürlichen Durchlüftung, sowie von Regelun-

gen, zur Schaffung von autofreien Bereichen, zu Gunsten des Fuß- und Radverkehrs.

10. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, da Wohnnutzung in diesem Gebiet charakteristisch ist und das Quartier zukünftig vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Es sind zudem nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig, da diese den jetzigen Gebietscharakter und somit das Wohnen nicht stören.

Im Planungsgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, nicht zulässig. Diese Einschränkungen sind erforderlich, um gewerbliche Nutzungen, die in einem Wohngebiet u.U. mit Nutzungskonflikten verbunden sind und erhöhte Anforderungen an die Erschließung stellen auszuschließen.

Im Planungsgebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen wären, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dies erfolgt, um störende, flächenintensive und mit einem erhöhten Erschließungsaufwand verbundene Nutzungen und damit einhergehende Nutzungskonflikte in diesem Bestandsgebiet auszuschließen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) und der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlage (HbA) ab EFH bzw. in m ü. NN festgesetzt.

Die Festsetzung der GFZ stellt sicher, dass eine städtebaulich unangemessene Nutzungsverdichtung durch die Ausbildung weiterer mit der vorhandenen Topografie nicht vereinbarer Nichtvollgeschosse vermieden wird. Durch die Berücksichtigung der Nichtvollgeschosse bei der Berechnung der GFZ wird dennoch ausrei-

chender Spielraum zur Schaffung von Nutzraum im untersten, wie im obersten Geschoss geschaffen.
Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) ist an dieser Stelle nicht notwendig, da es sich um ein Bestandsgebiet mit gefestigter Struktur handelt. Die Festsetzungen im Bebauungsplan, insbesondere der überbaubaren Grundstücksflächen, orientieren sich an dem vorhandenen Gebäudebestand. So reicht die Festsetzung der GFZ aus, um eine angemessene Wohnraumerweiterung und damit einhergehende Verdichtung zu erreichen, bzw. städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.
Die höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 17 Abs. 1 BauNVO wird an einigen Stellen überschritten. Aufgrund von besonderen städtebaulichen Gründen wird eine Überschreitung an dieser Stelle als angemessen angesehen. Zum einen ist dies mit der charakteristischen Zeilenbauweise und zum anderen mit den kleinen Grundstückszuschnitten in diesem Bestandsgebiet zu begründen. Das Ziel, Wohnraumerweiterung zu schaffen und gleichzeitig den Charakter des Gebiets mit der Zeilenbebauung zu wahren, bringt eine Überschreitung der höchstzulässigen GFZ von 1,2 nach § 17 Abs. 1 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten mit sich. Trotz der Überschreitung der GFZ werden die bestehenden gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt und keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt hervorgerufen. Außerdem erscheinen die Überschreitungen aufrgund der klaren und offenen Strukturen als angemessen.
Die Höhenfestsetzungen im WA 1, WA 2 und WA 7 orientieren sich in den mit "A" gekennzeichneten Baugrenzen am Bestand, lassen jedoch die erforderlichen Spielräume offen, die für eine energetische Sanierung der Gebäude notwendig sind. In den WA 4 und WA 6 wird den ost-westgerichteten Reihenhauszeilen ermöglicht, das Dach der Bestandsgebäude um 1,5 m zu erhöhen, da diesen aufgrund ihres ungünstigen Grundstückszuschnitts und wegen ihrer Lage gegenüber den nord-südgerichteten Zeilen keine Wohnraumerweiterung durch Anbauzonen zur straßenabgewandten Seite ermöglicht werden kann. In den im WA 1, WA 2 und WA 7 mit "B" und "C" gekennzeichneten Baugrenzen ist die Höhe so festgesetzt, dass die Gebäude um zweigeschossige Flachdachanbauten erweitert werden können. Eine Ausnahme stellen die Höhenfestsetzungen der mit "B" gekennzeichneten Baugrenzen entlang der Tettnanger Straße dar. Aufgrund der dortigen Hanglage dürfen diese Anbauten lediglich eine Höhe bis ins Erdgeschoss der Be-

standsgebäude aufweisen. Außerdem ist in den WA 4 und WA 6 die Höhe der mit "B" gekennzeichneten Anbauzone so festgesetzt, dass die Gebäude um einen eingeschossigen Flachdachanbau erweitert werden können. Da diese Gebäude jeweils an einem Kreuzungsbereich liegen, wird hier zur Wahrung der Übersichtlichkeit und der städtebaulichen Qualität lediglich ein eingeschossiger Anbau zugelassen.
Zur Wahrung der ruhigen Dachlandschaft und zur Sicherung der städtischen Gestalt der Reihenhauszeilen dürfen die Anbauten den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut (Wandhöhe) nicht überschreiten.

Bauweise

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 6 ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Innerhalb der Baugrenze muss auf die Grundstücksgrenze gebaut werden. Die Figur der Reihenhauszeilen soll dadurch auch in der Anbauzone gesichert werden. Außerdem soll innerhalb der Anbauzonen "B" ein durchgehender Grenzbau ermöglicht werden.
Im Gegensatz hierzu ist im WA 3 eine abweichende Bauweise festgesetzt, die einen einseitigen Grenzbau zulässt. Allerdings ist der Grenzabstand zu den weiteren Grundstücksgrenzen zu wahren.
Im WA 4 ist aufgrund der besonderen Lage der ost-westgerichteten Gebäudezeile gegenüber den nord-südgerichteten Gebäudezeilen die Festsetzung einer abweichenden Bauweise notwendig. Innerhalb der Baugrenze muss sowohl auf die seitlichen Grundstücksgrenzen als auch auf die nördliche und westliche Grundstücksgrenze gebaut werden. Eine Verbindung der ost-westgerichteten mit der nord-südgerichteten Gebäudezeile soll hier bewusst nicht entstehen.
Im WA 5 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der auf die nördliche und östliche Grundstücksgrenze gebaut werden muss.
Im WA 7 ist ebenfalls eine abweichende Bauweise festgesetzt, innerhalb der sowohl auf die seitlichen Grundstücksgrenzen als auch auf die südliche Grundstücksgrenze gebaut werden muss.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die mit "A" gekennzeichneten Baugrenzen orientieren sich an der Bestandsbebauung, lassen jedoch genügend Spielraum für eine energetische Sanierung.

Durch die zusätzlichen mit "B" gekennzeichneten Baugrenzen wird eine Wohnraumerweiterung um eine Raumtiefe ermöglicht.
Die mit "C" gekennzeichnete überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht ebenfalls eine Wohnraumerweiterung. Gleichzeitig wird an dieser Stelle durch dieselbe Formsprache der beiden Anbauzonen "C" nördlich und südlich des östlichen Beginns des Mörikewegs die Ausbildung einer Eingangssituation in den Mörikeweg ermöglicht.

Stellung der Baukörper (Hauptfirstrichtung)

Die festgesetzte Stellung der Baukörper orientiert sich an der bestehenden Bebauung. Dadurch wird der Charakter des Gebiets und der öffentlichen Räume erhalten.

Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen

Grundsätzlich wird angestrebt, dass die für die privaten Nutzungen erforderlichen Stellplätze auf dem privaten Grundstück selbst nachgewiesen werden. Um das Parken auf den privaten Grundstücksflächen zu ermöglichen, werden in den Vorgartenzonen Stellplätze zugelassen.
Allerdings werden die Einmündungsbereiche des Mörikewegs von Stellplätzen freigehalten, zum einen aufgrund der geringen Straßenbreite und zum anderen, um die Einsicht in den Kreuzungsbereichen zu gewährleisten. Allgemein dient die Festsetzung von privaten Stellplätzen im Gebiet der räumlichen Steuerung des ruhenden Verkehrs.

Zahl der Wohnungen

Da die verkehrliche Situation im Plangebiet aufgrund des ruhenden Verkehrs und der kleinteiligen Grundstücksstrukturen angespannt ist, wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

Verkehrsfläche

Die Springer-/Weissenbachstraße/Tettnanger Straße und der westliche Teil des Mörikewegs werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, welche als Erschließungsstraßen für die sich dort befindenden Wohngebäude dienen. Der östliche Teil des Mörikewegs wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen

Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" festgesetzt, da dieser aufgrund seiner Steigung und seines Querschnitts nur erschwert mit einem PKW befahren werden kann und als Fuß- und Radwegeverbindung dient.
Pro Grundstück ist lediglich eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 6,50 m zulässig. Zur angemessenen Nutzung eines Grundstücks sind Zufahrten erforderlich. In der Regel reicht hierzu eine Zufahrt aus. Bei einer maximalen Breite von 6,50 m ist ein Zu- und Ausfahren ausreichend gesichert. Darüber hinaus überwiegen die Interessen des öffentlichen Verkehrs (Verkehrsfluss und ruhender Verkehr im öffentlichen Raum).

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Um auf den Grundstücken im Plangebiet zu gewährleisten, dass ein möglichst hoher Anteil des Niederschlagswassers versickern kann, sind befestigte Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den hierfür festgesetzten Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Zur rechtssicheren Bestimmung der Höhenlage, der Auswirkungen der Bebauung durch deren Höhenentwicklung und den geeigneten Anschluss der Gebäude an die öffentlichen Verkehrsflächen, werden die Erdgeschoßfußbodenhöhen in m ü. NN festgesetzt. Ausschlaggebend ist hier die Oberkante des Erdgeschoss- Rohfußbodens. Um der Detailplanung ausreichend Spielraum zu geben, sind Abweichungen von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe von +/-15 cm zulässig.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich umfasst speziell die Reihenhausbebauung der 50er und 60er Jahre, da diesen Gebäuden mit vergleichsweise kleinem Grundriss sowie schmalen Grundstückszuschnitten, Wohnraumerweiterungen nach heutigen Standards ermöglicht werden sollen. Der Geltungsbereich ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um ein qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen. Des Weiteren werden die notwendigen Erschließungsflächen (Straßen) gesichert.

11. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Vorschrift zu äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Fassadengestaltung) dienen dem gestalterischen Einfügen in die vorhandenen Baustrukturen sowie dem Erhalt des besonderen Charakters des Quartiers.

Dachform und Dachneigung

Die Dachformen für die Hauptdächer der Hauptbaukörper sind auf die Dachform Satteldach (SD) beschränkt. Diese sind außerdem symmetrisch auszuführen. Hierdurch wird die bestehende ruhige Dachlandschaft gesichert. Diese prägt derzeit bereits das bauliche Umfeld. Ergänzend sind in den mit "B" und "C" gekennzeichneten Anbauzonen lediglich Flachdächer zulässig, um der Bauherrschaft einen zeitgemäßen Gestaltungsspielraum für Anbauten offen zu halten. Das Spektrum der zulässigen Dachneigungen orientiert sich bewusst am gebauten Bestand im Plangebiet, um die bestehende einheitliche und ruhige Dachlandschaft zu sichern.

Dachdeckung und Dachbegrünung

Um das einheitliche Erscheinungsbild der Dachlandschaft zu wahren, sind lediglich rot bis rotbraune sowie dunkelgraue Dachziegel und Dachpfannen zulässig. Es wird eine Dachbegrünung auf Flachdächern vorgeschrieben, um eine Durchgrünung und eine gedrosselte Ableitung des Regenwassers zu gewährleisten.

Dachaufbauten

Ziel des aufzustellenden Bebauungsplans ist es, sowohl eine Wohnraumschaffung zu ermöglichen, als auch den Charakter des Quartiers zu wahren, wozu insbesondere die Dachlandschaft des Gebiets zählt. Speziell im Bereich südlich des Mörikewegs ist diese einheitliche Dachlandschaft noch erhalten und gilt es deshalb zu schützen. In diesem Bereich ist neben der Vorgartenzone (straßenzugewandter Bereich) auch der Gartenbereich der Reihenhauszeilen sehr gut einsehbar, weshalb sich ein Dachausbau negativ auf das städtebauliche Erscheinungsbild auswirken würde. Anders verhält es sich im nördlichen Bereich des Mörikewegs. Hier wird im Bebauungsplan sichergestellt, dass ein Dachaufbau zur straßenzuge-

wandten Seite (Vorgartenbereich) nicht zulässig ist. Allerdings ist eine Einsicht in den rückwärtigen Gartenbereich aufgrund der beiden ost-westgerichteten Reihenhauszeilen nicht möglich. Aus diesem Grund wird in diesem rückwärtigen Bereich ein Dachausbau zugunsten der erforderlichen Wohnraumerweiterungen ermöglicht.

Aufgrund der unterschiedlichen Grundstückszuschnitte und der Ausrichtung der Häuserzeilen, variieren die festgesetzten Erweiterungsmöglichkeiten voneinander. So kann den ost-westgerichteten Reihenhauszeilen aufgrund ihres ungünstigen Grundstückszuschnitts und ihrer Lage gegenüber den nord-südgerichteten Zeilen keine Wohnraumerweiterung durch eine Anbauzone zur straßenabgewandten Seite ermöglicht werden. Es besteht für die ost-westgerichteten Häuserzeilen nur die Möglichkeit, eine Wohnraumerweiterung mittels Ausbau des Daches zu schaffen, weshalb an dieser Stelle ein Dachausbau auch zur straßenzugewandten Seite ermöglicht wird. Außerdem besteht für die westlichen Enden dieser Reihenhauszeilen die Möglichkeit, die Gebäude mit einem eingeschossigen Flachdachanbau in den mit "B" gekennzeichneten Bereichen zu erweitern.

Die getroffenen Vorschriften zur Ausformung der zulässigen Dachaufbauten verbinden die Erfordernisse an eine angemessene Nutzung des Dachraums und setzen nur insoweit Schranken, als diese für das städtebaulich erwünschte historische Erscheinungsbild des Siedlungszusammenhangs charakteristisch und prägend sind. Hierfür ist es erforderlich, dass ein Mindestmaß an Dachfläche gestalterisch wirksam und damit erlebbar bleibt. Auf diese Weise wird ein ausreichend harmonisches Erscheinungsbild der Dachlandschaft gesichert.

Fassadengestaltung

Die bezüglich der Fassadengestaltung getroffenen Vorschriften lassen der Bauherrschaft umfassenden Gestaltungsspielraum. Sie schließen gestalterisch wesentlich störende Farb- und Materialwahlen aus.

12. KENNZEICHNUNGEN

Die Grundstücke entlang der Springerstraße im Plangebiet liegen innerhalb der Altlastenverdachtsfläche "AA Ravensburg Südstadt Flächennummer 00021". Die Altlastenverdachtsflächen sind entsprechend im Bebauungsplan gekennzeichnet.

13. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Angaben zum Standort

Das Plangebiet befindet sich in der Südstadt in Ravensburg und ist geprägt von Reihenhausbebauung. Es ist Teil einer in den 1950er Jahren durch ein Wohnungsbauunternehmen errichteten Siedlung zwischen Hindenburgstraße, Aigenweg, Tettnanger Straße, Erzbergerstraße. Das homogene Bild und die charakteristische Zonierung in Vorgarten, Gebäude und Gartengrundstück sind noch heute deutlich ablesbar. Die Reihenhauszeilen sind entsprechend der Topografie nord-südgerichtet. Ausnahme bildet die Bebauung entlang dem schmalen Mörikeweg, diese ist ost-westgerichtet.

Den schmalen Reihenhäusern mit gerade 6 bis 7 m Breite sind jeweils, abgewandt vom öffentlichen Straßenraum, Gartengrundstücke zugeordnet (im Schnitt ca. 100 m², in Einzelfällen auch nur 40 m² aber auch 130 m²). Die Gärten werden intensiv zur Erholung genutzt und sind teilweise mit Terrassen, Schuppen oder Wintergärten überbaut. Typisch für das Gebiet sind schmale Rasenwege (2 m Breite), die die Gärten fußläufig erschließen. Diese sind jeweils Gemeinschaftseigentum. Die Vorgärten sind in der Regel 5 m tief. Die Vorgartenzone ist mittlerweile überwiegend zugunsten von Stellplätzen oder Terrassen versiegelt. In einigen Bereichen insbesondere entlang der Tettnanger Straße sind die charakteristischen geschnittenen Hecken, die als Einfriedung dienen, noch vorhanden. Aufgrund der kleinen Gartengrundstücke gibt es in dem Quartier keine Großbäume.

Im Gebiet und in der Umgebung sind keine europäische Vogelschutz-, FFH- oder sonstige Schutzgebiete vorhanden.

Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und artenschutzrechtliche Belange

Schutzgut Mensch / Erholung

Beeinträchtigungen ergeben sich ggf. durch den Wegfall privater Freiflächen zur Erholungsnutzung, im Gegenzug lässt sich durch den moderaten Anbau die Wohnqualität steigern. Durch den Bebauungsplan bleiben die gebietstypischen Strukturen, das ausgewogene Verhältnis von Gebäuden zu Freiflächen sowie die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt. Somit sind insgesamt für das Schutzgut Mensch keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Tiere, Pflanzen

Das Plangebiet ist insgesamt sehr dicht bebaut und weist bereits eine dementsprechend hohe Nutzungsdichte auf. Die versiegelten Flächen stehen als Standorte für Vegetation und Raum für Tiere nicht zur Verfügung. Aufgrund der Vielzahl der Eigentümer ist ein Mosaik aus unterschiedlichen - wenn auch intensiv genutzten - Grünstrukturen entstanden. Das Patchwork aus Zierrasen, klein- bis mittelkronigen Laubbäumen, einigen Nadelbäumen sowie Sträuchern und geschnittenen Hecken bietet allerdings nur störungsunempfindlichen Tieren bzw. Kulturfolgern einen Lebensraum. Extensive Flächen und Großbäume fehlen aufgrund der kleinen Gartengrundstücke vollständig.
Die Flächen sind daher von mittlerer Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt.
Ziel des Bebauungsplans ist es, eine moderate rückwärtige Gebäudeerweiterung und somit eine zeitgemäße Nutzung zu ermöglichen. Der damit verbundene Wegfall von gebäudenahen Grünstrukturen ist vertretbar, da diese Flächen zumeist ohnehin schon versiegelt sind (Terrassen, Wintergärten, Balkone). Durch die moderate Innenverdichtung werden außerdem Flächen im Außenbereich geschont.
Es sind daher keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten, die sich erheblich negativ auswirken könnten.

Artenschutzrechtliche Belange

Gemäß § 44 BNatSchG (i.V.m. § 7 BNatSchG) ist es verboten, besonders oder streng geschützte Arten (gemäß Bundesartenschutzverordnung; Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten der Vogelrichtlinie) zu töten oder ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten zu zerstören. Die streng geschützten Arten dürfen nicht einmal gestört werden, wenn hierdurch der Erhaltungszustand der betroffenen Population erheblich beeinträchtigt werden würde.
Aufgrund der intensiven Nutzung ist das Gebiet für seltene und i.d.R. störanfällige Arten mit hohen Lebensraumansprüchen nicht geeignet. Außerdem bestehen gewisse Störeinflüsse durch Straßen (Lärm- und Lichtimmissionen), intensive Wohnumfelderholung, streunende Hauskatzen sowie der (zier-)gärtnerischen Nutzung. Das Vorkommen besonders geschützter Tierarten, insbesondere Vögel kann dennoch nicht ausgeschlossen werden. Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe bauleitplanerisch vorbereitet, welche zum Wegfall von Grünstrukturen

führen. Beeinträchtigungen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten einzelner Vogelarten können daher nicht ganz ausgeschlossen werden.
Durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird der ausgewogene Anteil von Gebäude- und Freiflächen in dem Gebiet beibehalten. Zusätzlich können erhebliche Störungen bei einer Rodung außerhalb der Vegetationsperiode vermieden werden. Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, ist zudem davon auszugehen, dass der Wegfall von Gehölzen jeweils nur kleinere Teilbereiche betrifft, so dass die bereits vorhandene Mischung der Altersstruktur der Gehölze, die Artenvielfalt sowie Ersatzquartiere erhalten bleiben. Neben den Gärten im Gebiet selbst, befinden sich in unmittelbarer Nähe zudem größere zusammenhängende Grünräume (u.a. Grünzug Südstadt, Bannegghang) in denen Ausweichquartiere zur Verfügung stehen.
Da die im Gebiet potenziell brütenden Vogelarten ihr Nest zudem jedes Jahr neu bauen, bleibt die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Flächen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG können durch die o. g. Festsetzungen und Hinweise abgewendet werden; artenschutzrechtliche Verbote werden somit nicht verletzt.
Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine besonders oder streng geschützten Pflanzenarten im Plangebiet vorhanden. Selbst wenn dies der Fall wäre, würde es sich allenfalls um Einzelfunde handeln. Die überplanten Flächen sind damit als nicht geeigneter schutzwürdiger Lebensraum zur Arterhaltung einzustufen.

Schutzgut Boden

Die Empfindlichkeit gegenüber Bodenverlust durch Überbauung und Versiegelung ist generell hoch einzustufen, da hierdurch alle Bodenfunktionen verloren gehen. Grundsätzlich entspricht die Verdichtung im bebauten Innenbereich der Vorgabe zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. In den unversiegelten Bereichen ist der Boden bereits stark anthropogen überformt (Auffüllungen im Zuge der Errichtung der Siedlung). Auch wenn eine zusätzliche Versiegelung erfolgt, sind insgesamt betrachtet die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden nicht als erheblich einzustufen.

Schutzgut Grundwasser und Oberflächengewässer

Der Boden ist zur Versickerung nur bedingt geeignet. Erheblich negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sind aufgrund der geologischen Verhältnisse, der vorhandenen Versiegelung und des intensiven Nutzungsgrades nicht zu erwarten. Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, es bestehen somit keine Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung.

Schutzgut Luft / Klima

Das Plangebiet ist aufgrund der Höhen- und Hanglage Teil des lokalen Abflussgebietes durch welches im Sommer kalte Luft in die wärmebelasteten Tallagen des Schussentals geleitet wird. Einen Einfluss auf die großräumigen Berg-/Hangabwindsysteme haben die moderaten Erweiterungsmöglichkeiten nicht. Erheblich negative Auswirkungen für das Schutzgut sind daher nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Ortsbild im Plangebiet wird durch bestehende Gebäude geprägt. Wahrnehmbare Bezüge zur freien Landschaft bestehen nicht. Durch den Baubauungsplan bleiben die gebietstypischen Strukturen, insbesondere das einheitliche Bild zum öffentlichen Straßenraum und das ausgewogene Verhältnis von Gebäuden zu Freiflächen gewahrt.
Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung bestehen nicht.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter im denkmalrechtlichen Sinne betroffen. Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung bestehen nicht.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Aus der Planung ergeben sich keine erkennbaren Beeinträchtigungen der Schutzgüter und keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

14. FLÄCHENBILANZ

Allgemeine Wohnfläche	ca.	1,12 ha
Verkehrsfläche	ca.	0,26 ha
Plangebiet gesamt	**ca.**	**1,38 ha**

15. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

Im Rahmen der Umsetzung der Planung entstehen der Stadt Ravensburg keine zusätzlichen Kosten. Es ist weder Grunderwerb erforderlich, noch müssen Erschließungsmaßnahmen, öffentliche Flächen oder Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen geplant und / oder hergestellt werden. Die vorhandenen Anlagen und Flächen sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

16. ZU GRUNDE LIEGENDE GUTACHTEN

Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt und die vorgefundenen Gegebenheiten es nicht erforderten, wurden speziell für diese Planung keine gutachterlichen Ausarbeitungen erstellt.

Aufgestellt:
Ravensburg, den 13.05.2016
Stadtplanungsamt/Sorg

Rosol