

---

**Bebauungsplan:**

**"SEESTRASSE / LEINERWEG / ZOGENFELDSTRASSE"**

---

Fassung vom: 18.04.2008

Reg.-Nr.:

Fertigung

---

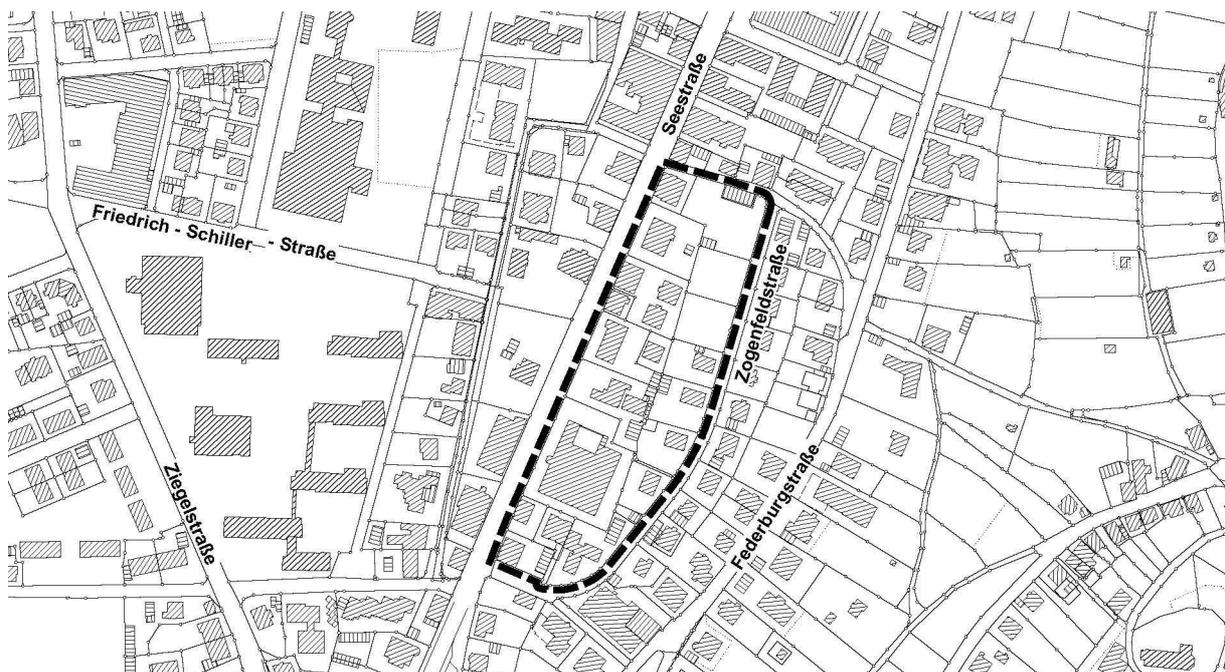
**TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG**

---

**TEIL II: BEGRÜNDUNG**

---

**- Auslegungsbeschluss -**



## VERFAHRENSVERMERKE

- |   |     |            |
|---|-----|------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss  | am  | 08.03.2006 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB  | am  | 24.11.2007 |
| 3. Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung  | am  | 24.11.2007 |
| 4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung   | vom | 03.12.2007 |
|   | bis | 17.12.2007 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss               | am  |            |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung  | am  |            |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung vom __.__.2008 gem. § 3 (2) BauGB | vom |            |
|   | bis |            |
| 8. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB  | am  |            |

Ravensburg, den .....

.....  
(BÜRGERMEISTERIN)

9. Die Genehmigung gem. § 10 (2) BauGB wurde durch das Regierungspräsidium Tübingen erteilt

mit Verfügung vom  
AZ. Nr.:

## AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom xx.xx.2008 überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ravensburg, den .....

.....  
(OBERBÜRGERMEISTER)

10. Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am  
Ravensburg, den \_\_.\_\_.2008

.....  
(AMTSLEITER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.  
Ravensburg, den .....

.....  
(VERM.-ABTEIL. SPA)

## TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A. Rechtsgrundlagen

- 1. Baugesetzbuch (BauGB)**  
i. d. F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes v. 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
- 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- 3. Planzeichenverordnung (PlanzV)**  
i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6).
- 4. Landesbauordnung (LBO)**  
i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetze vom 14.12.2004 (GBl. S. 884, 895).
- 5. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg**  
i. d. F. vom 14.02.2006 (GBl. S. 20) m. W. vom 18.02.2006

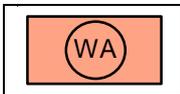
Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

### B. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1 – 23 BauNVO)

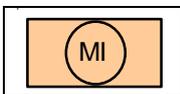
#### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB



##### 1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind: Wohngebäude; die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

§ 4 Abs. 3 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.



##### 1.2. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

Nicht zulässig sind: Sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Die in § 6 Abs. 3 genannte Ausnahme ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB

GH 450,50 WH 446,50 WHst 449,00
---------------------------------------

### 2.1. Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird definiert durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) und die Außenwandhöhe (WH), festgesetzt jeweils in m über N.N. Wird das oberste Geschöß als zurückgesetztes Staffelgeschöß ausgebildet, so ist außerdem die festgesetzte Außenwandhöhe des Staffelgeschosses (WHst) einzuhalten.

GR 270
--------

### 2.2. Zulässige Grundfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximal zulässige Grundfläche (GR) in m<sup>2</sup>.

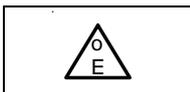
1	-
3	-
5	6
7	

Füllschema der Nutzungsschablone

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 3 maximal zulässige Grundfläche (GR) in m<sup>2</sup>
- 5 max. Außenwandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH) in m über N.N.
- 6 Bauweise (o = offene Bauweise, E = nur Einzelhäuser zulässig)
- 7 Dachform / Dachneigung  
(SD = Satteldach / ZD = Zeltdach / WD = Walmdach / MD = Mansarddach / FD = Flachdach, begrünt)

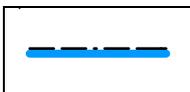
## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 (1) 2 BauGB



### 3.1. Bauweise

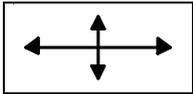
Es ist offene Bauweise (o) festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser (E) zulässig.



### 3.2. Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich gem. § 23 Abs. 1 BauNVO durch die Baugrenzen im Lageplan. Wird das oberste Geschöß als zurückgesetztes Staffelgeschöß ausgebildet, so sind die hierfür gesondert festgesetzten Baugrenzen einzuhalten.

Im Mischgebiet (MI) ist eine Überschreitung der Baugrenze mit untergeordneten Bauteilen wie Gesimsen, Dachvorsprüngen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie mit Vorbauten wie Erkern, Balkonen, Tür- und Fenstervorbauten um bis zu 1,00 m zulässig.

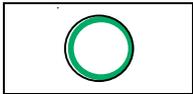


### 3.3. Stellung baulicher Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich durch die parallele Anordnung des Hauptbaukörpers zu einer der Baugrenzen gem. Eintragung im Lageplan.

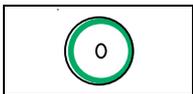
Im Mischgebiet (MI) müssen Gebäude traufständig zur Seestraße errichtet werden.

## 4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen § 9 (1) 25 BauGB und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



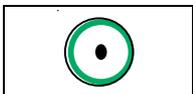
### 4.1. Anpflanzen von Bäumen ohne festen Standort (Pflanzgebot)

Auf der Grundstücksfläche ist die festgesetzte Anzahl einheimischer Laubbäume (StU 18 – 20 cm) zu pflanzen.



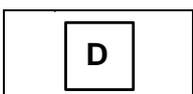
### 4.2. Anpflanzen von Bäumen mit festem Standort (Pflanzgebot)

Am festgesetzten Standort ist die entsprechende Anzahl einheimischer Laubbäume (StU 18 – 20 cm) zu pflanzen. Der Baum kann um bis zu maximal 2,00m in jede Richtung verschoben werden.



### 4.3. Erhaltung von Bäumen (Pflanzbindung)

## 5. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz § 9 (6) BauGB



### 5.1. Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (Kulturdenkmal)

## 6. Sonstige Planzeichen



### 6.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB



### 6.2. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 4 und 22 BauGB

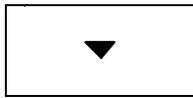
GSt / GAnl: Zulässig sind Gemeinschaftsstellplätze / Gemeinschaftsanlagen

GTg: Zulässig ist Gemeinschaftstiefgarage

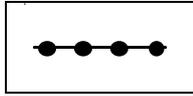
Stellplätze sind generell mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Im Mischgebiet (MI) sind Stellplätze entlang des öffentlichen Straßenraums einzufrieden.

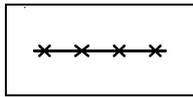
Für die Zufahrt zu Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen ist für jedes Grundstück nur eine Aus- / Einfahrt mit einer Breite von höchstens 6,00 m zulässig.



6.3. Tiefgaragenein- / ausfahrt



6.4. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 1 (4) BauNVO



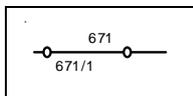
6.5. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen § 16 (5) BauNVO

6.6. Passiver Schallschutz

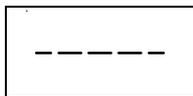
Im Mischgebiet (MI) ist entsprechend der DIN 4109 für den festgestellten Schallpegelbereich IV das Schalldämmmaß der Außenbauteile an der Nord-, West- und Südfassade nachzuweisen und zwar für Gebäude mit folgenden Raumarten:

- a) Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien  
erf.  $R'_{W, res}$  45 dB(A)  
Schallschutzfenster Klasse V nach DIN 2719
- b) Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. ä.  
erf.  $R'_{W, res}$  40 dB(A)  
Schallschutzfenster Klasse IV nach DIN 2719
- c) Büroräume u. ä.  
erf.  $R'_{W, res}$  35 dB(A)  
Schallschutzfenster Klasse III nach DIN 2719

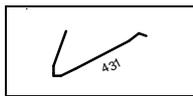
## 7. Hinweise (keine Festsetzungen)



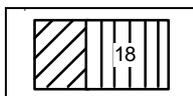
7.1. Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Flurstücknummer



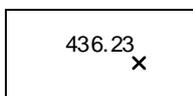
7.2. Geplante Grundstücksgrenze



7.3. Höhenlinie mit Höhenangabe über N.N.



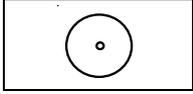
7.4. Vorhandene Wohn- / Betriebsgebäude mit Hausnummer



7.5. Höhenpunkt mit Höhenangabe in m über N.N.



7.6. Straßenbegrenzungslinie mit Straßenbezeichnung



7.7. Vorhandene Straßenbäume

7.8. Bodenschutz

Wird bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigtes Erdmaterial angetroffen, so ist dieses entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen.

7.9. Beweissicherungsverfahren

Es wird empfohlen vor Abbruch- und Neubauarbeiten Beweissicherungsverfahren durchzuführen.

## C. Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg)

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO

#### 1.1. Baukörper

Wird das oberste Geschoß als zurückgesetztes Staffelgeschoß ausgebildet, so ist es allseitig symmetrisch von den Außenwänden zurückzusetzen.

#### 1.2. Dach / Dachaufbauten / Dacheinschnitte / Dacheindeckung

Das Dach ist als symmetrisches Dach mit beidseitig gleicher Dachneigung entsprechend des Planeintrags in der Nutzungsschablone herzustellen.

		Füllschema der Nutzungsschablone
		7 Dachform / Dachneigung
		SD Satteldach
		ZD Zeldach
		WD Walmdach
		MD Mansarddach
		FD Flachdach, begrünt

Die zulässige Dachneigung des Hauptdaches bei Sattel-, Zelt- und Walmdächern beträgt 15° bis 50°, bei Mansarddächern höchstens 70°.

Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge die Hälfte der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Von Ortgängen ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Je Dachseite ist nur eine Form von Dachaufbauten zulässig.

Dacheinschnitte sind im Mischgebiet (MI) nicht zulässig.

Als Material für die Dachdeckung sind nur unglasierte Dachziegel / Dachsteine in roten, braunen und anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Für Dachaufbauten ist eine andere Art der Dacheindeckung zulässig.

Flachdächer aller baulichen Anlagen sowie der Flachdachanteil von Mansarddächern sind zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Dachterrassen und technische Dachaufbauten. Unterirdische Teile baulicher Anlagen sind mit mindestens 30cm Erdüberdeckung herzustellen und zu begrünen.

#### 1.3. Mülltonnenstandplätze

Standplätze von Mülltonnen sind entlang des öffentlichen Straßenraums einzufrieden.

**2. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen, Einfriedigungen** § 74 (1) 3 LBO

2.1. Unbebaute Grundstücksflächen

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

2.2. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig

Einfriedigungen im Mischgebiet (MI) sind zur Seestraße nur als Zaun aus Metall oder Holz auf einer mindestens 30 cm hohen Sockelmauer zu errichten und einzugrünen.

**6. Höhenlage der Grundstücke** § 74 (3) 1 LBO

Der natürliche Geländeverlauf ist soweit wie möglich zu erhalten und eine Veränderung ist nur bis zu 1,00 m zulässig. Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Aufgestellt:  
Ravensburg, 18.04.2008  
Stadtplanungsamt/Storch

Dunkelberg

### INHALT:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
5. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN
6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG
8. IMMISSIONSSCHUTZ
9. INFRASTRUKTUR UND ENTWÄSSERUNG
10. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN
11. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1) BAUGB UND  
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1) BAUGB
12. FLÄCHENBILANZ
13. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des insgesamt ca. 1,83 ha umfassenden Bebauungsplanes "Seestraße / Leinerweg / Zogenfeldstraße" umfasst gemäß Planeintrag und der schwarzgestrichelten Bänderung die Flurstücke, die im Westen durch die Seestraße, im Norden durch den Leinerweg sowie im Osten und Süden durch die Zogenfeldstraße eingeschlossen sind.

## 2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangbiet befindet sich in unmittelbarer Nähe der historischen Altstadt von Ravensburg. Die Seestraße wurde um 1870, als Pendant zur Gartenstraße im Norden, als nach Süden führende alleeartige gerade Ausfallstraße angelegt. Das Straßenbild an der Seestraße ist durch eine Anzahl repräsentativer Vorstadtwillen der Zeit zwischen 1870 und dem 1. Weltkrieg geprägt. Die Seestraße, Teile des Leinerwegs und vereinzelte Grundstücke innerhalb des Plangebiets sind nach dem Ortskernatlas des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg Bereiche, deren siedlungsgeschichtliche Bedeutung an ihrer historischen Bebauung, ihren gewachsenen Freiräumen und Parzellenzuschnitten ablesbar ist. Es befinden sich außerdem drei Kulturdenkmale innerhalb des Plangebietes.



Abb. 1 Auszug Ortskernatlas Stadt Ravensburg (Landesdenkmalamt Baden-Württemberg)

Das Plangebiet selbst ist auch geprägt durch villenartige meist zwei- bis dreigeschossige Solitärebauten mit hohem Freiraumanteil. Die Topographie der Grundstücke unmittelbar an der Seestraße ist weitgehend eben, um aber weiter östlich mit relativ starkem Gefälle hin zur Zogenfeldstraße anzusteigen.

### **3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**

Für den Planbereich besteht der nichtqualifizierte Bebauungsplan mit der Planbezeichnung "Lageplan zur Aufhebung und Feststellung von Baulinien am Leinerweg und an der Zogenfeldstraße", genehmigt am 07.07.1936. Eine Neubebauung wäre nach § 34 BauGB zu beurteilen. Alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im Privatbesitz.

### **4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental ist für den Planbereich Misch- und Wohnbaufläche dargestellt.

### **5. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN**

Nach der Aufgabe der Nutzung als Bankgebäude für die Landeszentralbank auf dem Grundstück Seestr. 49, wurde das Grundstück an private Investoren veräußert. Das Vorliegen von Anträgen zur Neuordnung des Grundstücks sowie die noch unbebauten Grundstücke an der Zogenfeldstraße werden zum Anlass genommen, durch den Bebauungsplan eine geordnete bauliche Entwicklung unter Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes zu sichern.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da sich das Plangebiet innerhalb des Siedlungskörpers befindet und insbesondere die Wiedernutzbarmachung der Flächen der Landeszentralbank (Seestr. 49) dem Gebot der Innenentwicklung entspricht. Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

## **6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Erarbeitung von geeigneten Festsetzungen zur Erhaltung des Gebietscharakters mit Mischgebiet entlang der Seestraße und Allgemeines Wohngebiet entlang der Zogenfeldstraße in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise,
- Entwicklung einer Bautypologie für einzelstehende Gebäude in den Baulücken und für eine Neubebauung auf dem Gelände der Landeszentralbank (Seestr. 49),
- Sicherung der prägenden Freiräume,
- planungsrechtliche Sicherung angemessener baulicher Verdichtung zur Senkung der Flächeninanspruchnahme außerhalb des Siedlungsgefüges.

## **7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Das Plangebiet ist städtisch geprägt und bis auf vereinzelte Grundstücke an der Zogenfeldstraße mit Wohn- und Bürobäuden bebaut. Die Grundstücke sind entsprechend ihrer Nutzung mit Kfz-Stellplätzen und Garagenzufahrten belegt. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Gebäuden, Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten insbesondere auf den bisher unbebauten Grundstücken, dessen Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge weitestgehend minimiert werden sollen. Das Grundstück Seestr. 49 ist bislang mit einem kompakten zusammenhängenden Baukörper bebaut. Die Neuordnung in der Struktur von Stadtvillen schafft bisher nicht vorhandene Freiräume über dem großflächigen Untergeschoß des bestehenden Gebäudes der ehemaligen LZB.

## **8. IMMISSIONSSCHUTZ**

### **8.1. Altlasten**

Im Plangebiet befinden sich Altstandorte ehemals gewerblicher Nutzungen. Das Grundstück Seestr. 37 wurde von 1945 bis 1955 als Möbelpoliturbetrieb genutzt und zwischenzeitlich mit Wohngebäuden wieder bebaut. Auf dem Grundstück Seestr. 49 wurde eine Betriebstankstelle der LZB betrieben. Bei beiden Altstandorten besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Dennoch kann bei Eingriffen in den Untergrund stellenweise verunreinigtes Erdmaterial angetroffen werden, dass entsprechend den

abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen ist.

## **8.2. Schallschutz**

Das Lärminformationssystem (LIS) der Stadt Ravensburg weist entlang der Seestraße einen Beurteilungspegel zwischen 65 und 70 dB(A) tags und zwischen 55 und 60 dB(A) nachts aus. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete mit 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts sind demnach überschritten.

Auf Grund der örtlichen Situation in innerstädtischer Lage sind nur passive Schallschutzmaßnahmen möglich. In DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sind für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm verschiedene Schallpegelbereiche zugrunde gelegt, denen jeweils vorhandene oder zu erwartende "maßgebliche Außenlärmpegel" zuzuordnen sind. Die Gebäude an der Seestraße sind hiernach dem Schallpegelbereich IV mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 66 - 70 dB(A) zuzuordnen.

Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass im Mischgebiet das erforderliche Schalldämmmaß (erf.  $R'_{W, res}$ ) von Außenbauteilen und Fenstern an der Nord-, West- und Südfassade nachzuweisen ist.

## **9. INFRASTRUKTUR UND ENTWÄSSERUNG**

Das innerstädtische Plangebiet ist vollständig erschlossen und entwässert, wie nahezu die gesamte Ravensburger Südstadt, im Mischsystem. Die Schussen als nächster Vorfluter ist ca. 1.000 m entfernt. Daher ist der Bau eines getrennten Regenwassersammlers unverhältnismäßig.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht möglich, da auf Grund der hängigen Lage und dem z. T. erheblichen Höhenunterschied von bis zu 4 m zwischen Seestraße und Zogenfeldstraße sowie der im Bestand engen Bebauung bei einer Niederschlagsversickerung mit einer flächenhaften Vernässung des Untergrunds und somit auch der bestehenden benachbarten Keller und Grundstücke zu rechnen wäre. Die Festsetzungen zur Dachbegrünung können die fehlende Retention / Verdunstung ein Stück weit kompensieren.

## **10. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan werden die Grundstücke bzw.

Grundstücksteile unmittelbar an der Seestraße als Mischgebiet, die östlich angrenzenden Grundstücke als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Plangebiet ist charakterisiert durch offene Grundstücks- und Gebäudestrukturen mit überwiegender Wohnnutzung und Nutzungen aus dem Dienstleistungsbereich. Darum werden insbesondere flächengreifende Nutzungen ausgeschlossen.

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an den bestehenden Gebäudehöhen, lässt aber eine der Lage angemessene höhere Ausnutzung zu. Die Gebäudehöhe der denkmalgeschützten Gebäude sowie von bestehenden Gebäuden, die bereits eine entsprechende Ausnutzung erreicht haben, werden gesichert. Die Festsetzung von Einzelbaufenstern und die offene Bauweise sowie die maximal überbaubare Grundfläche je Baufenster dienen dem Erhalt der städtebaulichen Struktur. Die überbaubaren Grundstücksfläche entsprechen dem Zulässigkeitsmaßstab der Baunutzungsverordnung. Im Mischgebiet entlang der Seestraße wird die Überschreitung der überbaubaren Flächen mit untergeordneten Bauteilen begrenzt, um eine harmonische Fassadengestaltung entsprechend dem Bestand zu gewährleisten. Die Gebäude im Mischgebiet sind traufständig zur Seestraße zu errichten, da dies dem Charakter der Seestraße entspricht.

Für die Freiräume im Blockinnenbereich werden Pflanzgebote festgesetzt, um die Freiflächen zu erhalten und aufzuwerten. Die Geschlossenheit des Straßenraums wird bei zurücktretenden Gebäuden durch Pflanzgebote sichergestellt.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird für jedes Grundstück nur eine Ein- / Ausfahrt zugelassen. Für Grundstücke, deren Nutzung offensichtlich zu einem erhöhten Stellplatzbedarf führt, werden Flächen für Tiefgaragen festgesetzt. Um die Funktionsfähigkeit von Boden und Wasserhaushalt soweit wie möglich zu gewährleisten, müssen Wege und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen versehen und unterirdische Bauteile, Flachdächer und der Flachdachanteil von Mansarddächern begrünt werden.

Die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zu Dachform und -neigung lässt einerseits künftigen Bauherren ausreichend Gestaltungsspielraum und gewährleistet andererseits die Einfügung neuer Baukörper in die gewachsenen Strukturen von Seestraße und Zogenfeldstraße. Um das Erscheinungsbild des Straßenraums mit ihren gründerzeitlichen Gebäuden an der Seestraße zu schützen, werden Dacheinschnitte entlang der Seestraße nicht zugelassen. Die Länge von Dachaufbauten und Dachflächenfenstern werden begrenzt, damit das Dach als Element des Baukörpers noch wahrnehmbar bleibt. Die besonderen Festsetzungen zu Einfriedigungen entlang der

Seestraße werden mit der besonderen historischen Bedeutung der Seestraße begründet.

## **11. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1) BAUGB**

### **11.1. Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 03.12.2007 bis 17.12.2007 wurden von drei Bürgern Stellungnahmen abgegeben. Sie bezogen sich auf folgende Sachverhalte:

- Durchführung von Beweissicherungsverfahren für die benachbarten Anwesen des zum Abriss vorgesehenen LZB-Gebäudes,
- Einhaltung eines Mindestabstands der Neubebauung von 7,50 m zur östlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Seestr. 49 bzw. entsprechend dem derzeitigen Gebäude der LZB,
- Beschränkung der Geschossigkeit einer Neubebauung auf dem Grundstück Seestr. 49 auf höchstens zwei Vollgeschosse bzw. entsprechend dem derzeitigen Gebäude der LZB,
- Begrenzung des Plangebiets auf das Grundstück Seestr. 49 bzw. Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Zulässigkeit einer Bebauung nach § 34 BauGB auf den anderen Grundstücken.

### Wertung

Der Bauherr hat zugesichert, Beweissicherungsverfahren durchzuführen bevor mit erschütterungsintensiven Abbrucharbeiten begonnen wird.

Die Abstände baulicher Anlagen zu den Nachbargrenzen sind in der Landesbauordnung festgelegt. Weitergehende Ansprüche von Nachbarn bestehen nicht.

Die Festsetzungen von Wand- und Gebäudehöhen auf dem Grundstück Seestr. 49 ermöglichen eine angemessene Nutzung, welche für diesen innerstädtischen Standort als verträglich angesehen wird. Durch die festgesetzten Gebäudehöhen werden die Gebäude- und Freiraumnutzungen der um 3 bis 4 m höher gelegenen Grundstücke an der Zogenfeldstraße nicht wesentlich beeinträchtigt.

Auf die Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans besteht kein Anspruch. Das Bebauungsplanverfahren muss auch Festsetzungen zu den übrigen und z. T. noch unbebauten Grundstücken treffen, um eine geordnete städtebauliche Ent-

wicklung zu gewährleisten.

## 11.2. Behördenbeteiligung

Die Behörden wurden frühzeitig am Verfahren beteiligt und gaben Stellungnahmen zu folgenden Sachverhalten ab:

- Das Bauordnungsamt weist auf eine Altlastenverdachtsfläche auf dem FISTkNr. 1523 hin, die im Bebauungsplan zu kennzeichnen sei.
- Das Landratsamt -Sachbereich Altlasten- weist auf den Altstandort einer Betriebs-tankstelle auf dem FISTk.Nr. 1520/2 hin, dessen Altlastenverdacht ausgeräumt ist, bei Eingriffen in den Untergrund aber dennoch belastetes Erdmaterial angetroffen werden kann, das entsprechend der geltenden Vorschriften zu entsorgen ist.
- Das Landratsamt -Sachbereich Gewässerschutz- weist darauf hin, dass die Entwässerung des Plangebiets nach derzeitigen wassergesetzlichen Vorgaben über ein modifiziertes System (Trennsystem) erfolgen muss, wenn dies mit verhältnismäßigem Aufwand möglich ist. Im Textteil des Bebauungsplans muss eine eindeutige und verbindliche Regelung zur Entwässerungssystematik -auch von privaten Flächen- aufgenommen werden. Ist die modifizierte Entwässerung nicht mit verhältnismäßigem Aufwand möglich, so muss der Nachweis der Unverhältnismäßigkeit geführt werden.

### Wertung

Für die Altlastenverdachtsfläche und den Altstandort besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Ein entsprechender Hinweis zur fachgerechten Behandlung verunreinigten Erdmaterials wird in den Textteil des Bebauungsplan aufgenommen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb gewachsener städtischer Strukturen und ist entwässerungstechnisch im Mischsystem erschlossen. Der Bau eines getrennten Regenwassersammlers ist angesichts der großen Entfernung zum Vorfluter unverhältnismäßig.

## 12. FLÄCHENBILANZ

Allgemeines Wohngebiet	ca. 11.450 qm
Mischgebiet	ca. 6.900 qm
Plangebiet gesamt	ca. 18.350 qm

### **13. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME**

Der Stadt Ravensburg entstehen keine Kosten.

Aufgestellt:  
Ravensburg, den 18.04.2008  
Stadtplanungsamt/Storch

Dunkelberg

