

## Gegenüberstellung Bebauungsplanentwürfe 2007/2017

ALT (gemäß Frühzeitige Beteiligung 2007)	NEU (gemäß Änderungskonzept)
<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	
<p>➤ <b>Abgrenzung des Geltungsbereiches</b></p>	<p><i>geändert</i> Die Grundstücke nördlich der Breiten Straße, teilweise gewerblich genutzt, teilweise wohnlich genutzt, werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Arrondierung der Gesamtmaßnahme integriert.</p>
<p>➤ <b>Art der baulichen Nutzung</b> Dem erfassten Bestand entsprechend werden die Flächen als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) sowie als "Mischgebiet" (MI) gesichert.</p>	<p><i>unverändert</i></p>
<p>➤ <b>Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen</b></p> <p>WA GRZ 0,3</p>	<p><i>geändert</i></p> <p><u>GRZ differenzierter für WA und MI</u></p> <p>Im Innern des Quartiers (WA 2) GRZ 0,3 im</p> <p>Am Rand entlang der Hauptstraßen (WA1, WA3) GRZ 0,4 (größte Verdichtungspotentiale)</p> <p>Im Norden (MI 1, MI 2) MI GRZ 0,4</p> <p>Im Süden (MI 3) MI GRZ 0,6</p> <p>Festsetzung einer GFZ</p>
<p>Die überbaubaren Grundstücksflächen werden als grundstücksbezogene <i>Baufenster</i> mit alternativen Erweiterungszonen zur Breiten- oder Tiefenentwicklung festgesetzt.</p>	<p><i>geändert</i> Die sehr einschränkenden <i>Baufenster</i> regeln die Bebaubarkeit für Hauptgebäude jedoch nicht für Nebenanlagen (Stellplätze, Garagen, Carports) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden als "<i>Baubänder</i>" (vordere und hintere Baugrenze) festgesetzt. Abstandsflächen sind gemäß LBO einzuhalten.</p>
<p>Die Höhenentwicklung der Gebäude wird über Wandhöhen (WH) als Mindest- und Maximalwerte und Gebäudehöhen (GH) als Maximalwerte geregelt, um den zweigeschossigen Eindruck des Gebiets sowie eine angemessene Dichte bei sparsamem Umgang mit Grund und Boden zu sichern. In Anpassung an den erfassten Bestand und die bisherigen Festsetzungen sind folgende</p>	<p><i>geändert</i> Die Höhenentwicklung der Gebäude wird über Wandhöhen (WH) und Gebäudehöhen (GH) als Maximalwerte geregelt, um die Höhenentwicklung nach oben abzufangen.</p> <p>Im Innern des Quartiers: WH max. 6,50 m GH max. 12,50 m</p>

<p>Werte geplant: WH min. 4,5 m und WH max. 6,5 m bzw. 7,2 m für den Bereich zwischen Franz-Beer- und Ravensburger Straße sowie GH max. 12,0 m.</p> <p>Der überwiegende Teil der bestehenden Wohngebäude hat wegen des einst anstehenden Grundwassers einen Sockel von über 1,0 m. Aus diesem Grund wird eine Überschreitung der max. zulässigen WH und GH um 0,6 m erlaubt, wenn eine Sockelhöhe von mehr als 1,0 m realisiert wird. Kniestöcke sollen, wie bisher, maximal 0,8 m hoch sein.</p>	<p>Am Rand entlang der Hauptstraßen WH max. 9,30 m GH max. 15,50 m</p> <p>Regelungen über Ausbildung eines Sockels werden neu formuliert. Regelungen über Kniestöcke entfallen</p>
<p>➤ <b>Beschränkung der Wohneinheiten</b></p>	<p><i>neu</i></p> <p>Im Innern des Quartiers (WA 2) werden Wohneinheiten zur Erhaltung des Gebietscharakters beschränkt: 3 WE/Einzelhaus 2 WE/Doppelhaushälfte</p>
<p>➤ <b>Bauweise</b></p> <p>Dem Bestand entsprechend wird überwiegend die offene Bauweise festgesetzt. Der Bereich an der Ravensburger Straße entlang der Franz-Beer-Straße soll jedoch auch künftig in geschlossener Bauweise bebaut werden können.</p>	<p><i>unverändert</i></p> <p>Ausnahme: Abweichende Bauweise, entlang der Ravensburger Straße, um eine geschlossene Bauzeile zu ermöglichen</p>
<p>➤ <b>Stellung der baulichen Anlagen</b></p> <p>laut Planeinschrieb (Nord-Süd oder Ost-West ausgerichtet)</p>	<p><i>unverändert</i></p>
<p>➤ <b>Private Grünfläche (Vorgartenzone)</b></p> <p>Entsprechend dem bestehenden Siedlungscharakter und den bisherigen Festsetzungen werden zur Sicherung der bestehenden Vorgärten private Grünflächen zwischen vorderer Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche ausgewiesen.</p>	<p><i>geändert</i></p> <p>Die strikte Haltung zu den Vorgartenbereichen wird baurechtlich für nicht durchsetzbar gehalten.</p> <p>Das vorhandene Straßennetz eignet sich nicht, weiteren, sich aus der geplanten Nachverdichtung ergebenden Stellplatzbedarf aufzunehmen.</p> <p>Es müssen ausreichend Stellplätze auf den privaten Grundstücken hergestellt werden.</p>
<p>➤ <b>Stellplätze, Carports, Garagen, ihre Zugänge und Zufahrten sowie Nebenanlagen</b></p> <p>In den Vorgartenzonen, die als private Grünflächen ausgewiesen werden, sind Garagen und Carports sowie Nebenanlagen generell unzulässig. Lediglich mit Einfriedigungen, Stellplätzen, Zugängen und Zufahrten dürfen diese Flächen bis zu maximal 50 % genutzt werden.</p>	<p><i>geändert</i></p> <p>Bei der Ausweisung der Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ravensburg. Stellplätze sollten möglichst in den Vorgartenzonen nachgewiesen werden.</p> <p>Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Carports sind in der Vorgartenzone und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.</p>
<p>➤ <b>Tiefgaragen</b></p>	<p><i>geändert</i></p>

<p>Tiefgaragen sollen nur entlang der Ravensburger Straße und Weingartshofer Straße innerhalb der ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Sie sind mit mindestens 0,3 m Erdaufbauhöhe zu Begrünen und dürfen insgesamt nicht mehr als 1,0 m über der Bezugshöhe für die Wand- und Gebäudehöhen hinausragen.</p> <p>Gegenüber der hinteren Grundstücksgrenze sowie zu seitlichen Grundstücksgrenzen, sofern bei den seitlichen durch den Nachbarn eine Anbaulast nicht gesichert ist, ist der Niveauunterschied durch bepflanzte Erdböschungen auszugleichen. Die Begrenzung der Zulässigkeit von Tiefgaragen dient dem Schutz vor einer zu intensiven Wohnnutzung und dem damit verbundenen Individualverkehrsaufkommen im Innenbereich des Plangebiets sowie der Vermeidung von Tiefgaragenzufahrtsbereichen im Kontext der bestehenden kleinteiligen Vorgartenzonen.</p>	<p>Tiefgaragen sollen nur entlang der Ravensburger Straße und Weingartshofer Straße innerhalb der ausgewiesenen Flächen errichtet werden.</p> <p>Tiefgaragen sind außerhalb der Hochbauten erdüberdeckt auszuführen. Die Mindesthöhe der Erdüberdeckung muss mindestens 0,6 m, im Bereich von Bäumen mindestens 0,80 m betragen. Die Flächen sind dauerhaft intensiv zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.</p> <p><i>unverändert</i></p>
<p>➤ <b>Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b></p> <p><b>Pflanzgebot von Bäumen ohne festen Standort</b> Die Bestandserfassung im Gebiet hat ergeben, dass kein schützenswertes Großgrün vorhanden ist. Im Falle einer Neubebauung ist auf den Wohngrundstücken je angefangen-</p>	<p><i>neu</i></p> <p><b>Stellplätze und Zufahrten</b> Im WA sind PKW-Stellflächen und Zufahrten einschließlich Unterbau aus versickerungsfähigen Materialien, beispielsweise Rasenfugen-, Rasengitter-, Dränfugen- oder Dränpflaster herzustellen. Ausnahmen für Behindertenstellplätze sowie für Hauszugänge auf Stellplatzzufahrten sind zugelassen. Im Mischgebiet (MI) sind offene Stellplätze mit einem Flächenanteil von mindestens 25 % der gesamten Stellplatzfläche mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.</p> <p><b>Unbebaute Flächen</b> Abstandsflächen innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen, Grundstücksfreiflächen Flächen, deren Überbauung oder Nutzung als Umgangsflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht erforderlich sind, sind als Vegetationsflächen (z. B. Gehölzbestände, Hausgärten u. ä.) anzulegen oder als versickerungsfähige Privatwege zu gestalten.</p> <p><b>Pflanzgebot von Bäumen ohne festen Standort</b> Auf jedem Grundstück mit mindestens 250 m<sup>2</sup> Fläche ist ein standortgerechter, klein- bis mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm (STU 16-18 cm)</p>

<p>ne 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein mittelgroßer Laubbaum zu pflanzen.</p>	<p>gemessen in 1,0 m Höhe oder regionaltypischer Obsthalmstamm, gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916 zu pflanzen. Vorhandene Gehölze in entsprechender Pflanzqualität werden angerechnet. Die Bäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen sind die Vorgaben der DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpfleger in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.</p>
	<p><i>neu</i>  <b>Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)</b>  Formulierung der Festsetzung erfolgt in Absprache mit dem Tiefbauamt (Kanal)</p>
<h2>Örtliche Bauvorschriften</h2>	
<p>➤ <b>Gestaltungsvorschriften</b>  Äußere Gestaltung baulicher Anlagen  Es werden Putzfassaden angestrebt.</p>	<p><i>geändert</i>  Für die Fassadengestaltung sind glänzende Materialien und grelle Farben sowie verspiegelt Glasflächen unzulässig.</p>
<p>➤ <b>Dachform</b>  Für die Hauptbaukörper sind nur Sattel- und Walmdächer sowie maximal 30 % der Grundfläche als begrünte Flachdächer oder Terrassen zulässig.  Flachdächer von Garagen und Carports sind zu begrünen.</p>	<p><i>geändert</i>  Für die Hauptbaukörper sind Satteldächer, Walm- und Zeltdächer zulässig. Abweichend davon sind Flachdächer bis max. 30 % der jeweiligen Hauptgebäudegrundfläche zulässig. Bei der Berechnung der Gebäudegrundfläche sind Gebäudeteile, durch das Grundstück lediglich unterbaut wird, nicht zu berücksichtigen.</p>
<p>➤ <b>Dachneigung</b>  Es soll, in Anlehnung an den Bestand, Dachneigungen von 30° bis 50° für Hauptgebäude zulässig sein.</p>	<p><i>unverändert</i></p>
<p>➤ <b>Dacheindeckung</b>  Zur Dacheindeckung sollen nur rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Dachziegel oder Dachsteine verwendet werden. Dachgauben dürfen auch eine andere Eindeckung haben.</p>	<p><i>unverändert</i></p>
<p>➤ <b>Dachaufbauten und Dacheinschnitte</b>  Bisher sind Dachaufbauten nur für eingeschossige Wohngebäude bis maximal 1/3 der Trauflänge pro Dachseite zulässig gewesen. Künftig sollen für alle Hauptgebäude Dachaufbauten bis 40 % der Trauflänge der jeweiligen Dachseite zulässig sein.  Dacheinschnitte sind auch künftig unzulässig.</p>	<p><i>geändert</i>  Dachaufbauten sollen noch weitreichender möglich werden. Zu beiden Seiten bis 60% der jeweiligen Gebäudelänge</p>
<p>➤ <b>Einfriedigungen</b>  Die Höhe von Einfriedigungen soll maximal 1,5 m betragen, um den offenen Gebietscharakter zu erhalten.  Gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen</p>	<p><i>geändert</i>  Einfriedigungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als geschnittene Hecke bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindest-</p>

<p>sind die privaten Grundstücke bis auf eine noch festzulegende Breite für Zugangs- und Zufahrts- sowie Stellplatzbereiche einzufrieden. Die Einfriedigungen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sollen, entsprechend dem Bestand, in Form von lebenden Hainbuchenhecken oder Sockelmauern von maximal 0,5 m Höhe mit aufgesetztem Zaun gestaltet werden.</p>	<p>abstand von 0,50 m einhalten. Für die Bepflanzung sind nur einheimische Gehölze z.B. Carpinus betulus - Hainbuche oder Ligustrum vulgare – Liguster, mit einer Endwuchshöhe von mindestens 1,10 m zulässig. Innenliegende Metall- oder Drahtgitterzäune sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.</p>
<p>➤ <b>Aufschüttungen und Abgrabungen</b> Der natürliche Geländeverlauf ist bisher überwiegend unangetastet. Dies soll auch künftig gesichert bleiben.</p>	<p><i>unverändert</i></p>
<p>➤ <b>Lärmschutz</b></p>	<p><i>neu</i> Passive Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm in den Einwirkungsbereichen.</p>