
Bebauungsplan:

"ÖSTLICHE FEDERBURGSTRASSE – NÖRDLICHER TEIL"

Fassung vom: 14.11.2017/22.05.2018

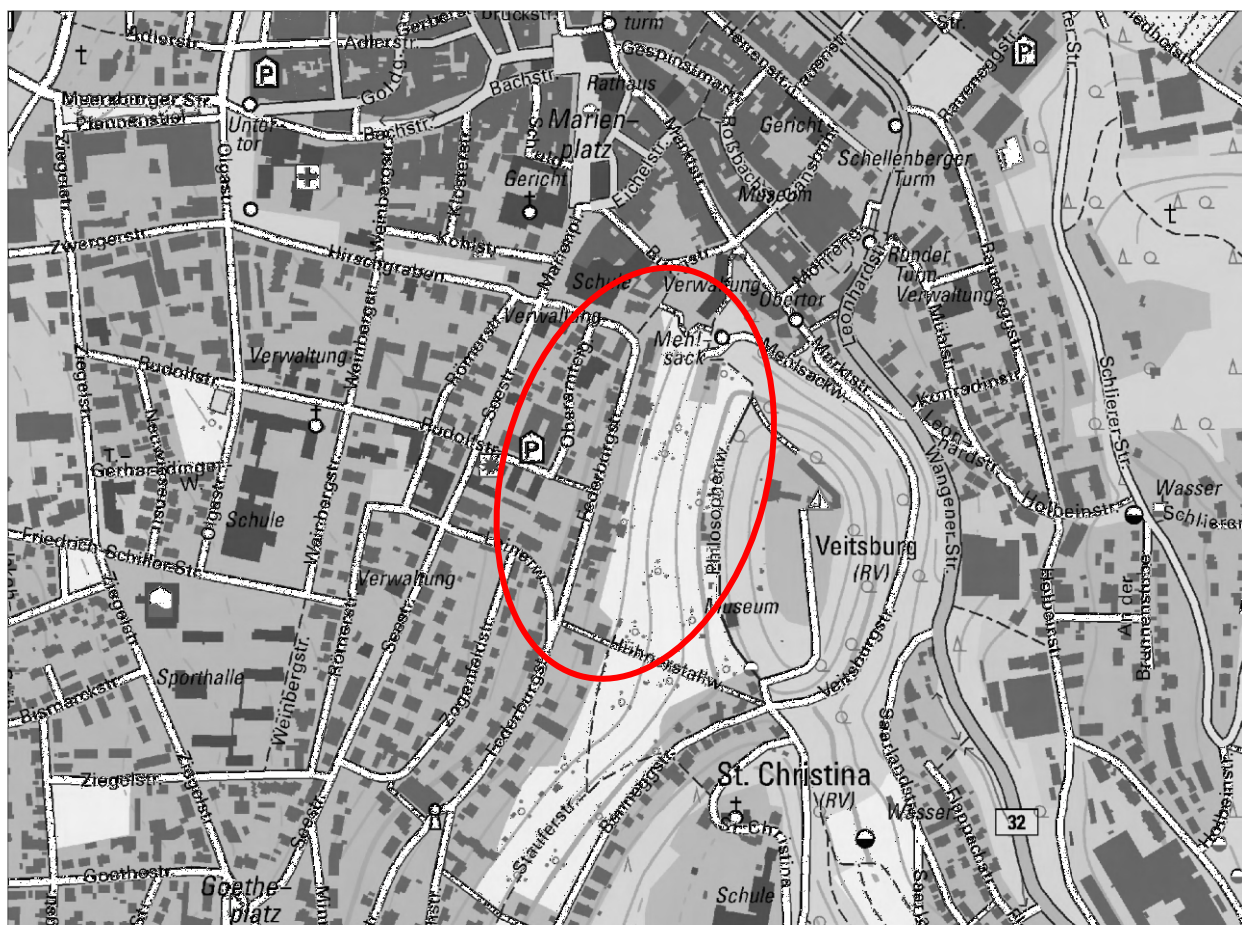
Reg.-Nr.:

Fertigung:

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

TEIL II: BEGRÜNDUNG

- Erneuter Auslegungsbeschluss -



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetze vom 21. November 2017 (GBl. S. 606 sowie GBl. S. 612)

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99)

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. Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik | am | 22.01.1997 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB | am | 04.02.1997 |
| 3. Teilung des Verfahrensgebietes | am | 08.03.2010 |
| 4. Bekanntmachung der Teilung des Verfahrensgebiets | am | 13.03.2010 |
| 5. Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses und Modifizierung der Planungsziele | am | 06.07.2016 |
| 6. Bekanntmachung der Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses und Modifizierung der Planungsziele | am | 09.07.2016 |
| 7. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung | am | 09.07.2016 |
| 8. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung | vom
bis | 18.07.2016
05.08.2016 |
| 9. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik | am | 06.12.2017 |
| 10. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung | am | 09.12.2017 |
| 11. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 14.11.2017 mit Begründung vom 14.11.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB | vom
bis | 18.12.2017
26.01.2018 |
| 12. Erneute Billigung des Bebauungsplanentwurfes und erneuter Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik | am | |
| 13. Erneute Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung | am | |
| 14. Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 14.11.2017/25.05.2018 mit Begründung vom 14.11.2017/25.05.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB | vom
bis | |
| 15. 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

.....
(AMTSLEITER)

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)



1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmesweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 2, Nr. 4 und Nr. 5 genannten Ausnahmen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

0,3*

Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)

In den Allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Mit baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist eine weitere Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

2.2 Geschossflächenzahl

1,2*

* beispielhaft

Höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

Berechnung der Geschossfläche

In den Allgemeinen Wohngebieten sind bei der Berechnung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen auch in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig mitzurechnen.

WH

2.3 Höchstzulässige Wandhöhe

Die höchstzulässige Wandhöhe (WH) im WA1 ist beim Walm- oder Mansarddach das traufseitig gemessene Maß zwischen der im Mittel gemessenen Straßenhöhe, gemessen jeweils in der Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.

Die höchstzulässige Wandhöhe im WA2 ist festgesetzt in m ü. NN.

Beim Flachdach gilt als oberer Messpunkt der Wandhöhe die Oberkante der Attika.

Eine Überschreitung der Wandhöhe ist durch Balkon- und Terrassengeländer sowie Dachaufbauten gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO entsprechend den örtlichen Bauvorschriften zulässig.

GH

2.4 Höchstzulässige Gebäudehöhe

Die höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) ist im WA1 festgesetzt in m über der im Mittel gemessenen Straßenhöhe, gemessen jeweils in der Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite.

Die höchstzulässige Gebäudehöhe im WA2 ist festgesetzt in m ü. NN.

Eine Überschreitung der Gebäudehöhe ist durch Balkon- und Terrassengeländer sowie Dachaufbauten gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO entsprechend den örtlichen Bauvorschriften zulässig.

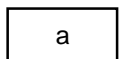
Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung sind mit einer Höhe von maximal 1,20 m auf Dachflächen von Hauptgebäuden (vertikal gemessen) zulässig. Eine Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhe mit diesen ist zulässig.

3. BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)



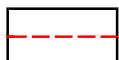
3.2 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

a: Für die Allgemeinen Wohngebiete wird festgesetzt, dass die **Gebäuelänge** maximal 20,00m betragen darf.

Im gesamten Gebiet beträgt die erweiterte Tiefe der seitlichen Grenzabstände mind. 3,00m.

Ausnahmsweise können Tiefgaragen in den erweiterten seitlichen Grenzabständen zugelassen werden, um die Funktionsfähigkeit der Tiefgarage zu gewährleisten.



3.3 Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen

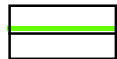
In den Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen, Carports, Stellplätze, Tiefgaragen sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO, sofern es um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

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

Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist unverbindlich.



4.1 Öffentliche Verkehrsfläche



4.2 Straßenbegrenzungslinie

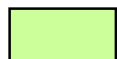


4.3 Öffentliche Verkehrsfläche als Begleitfläche

4.4 Ein- und Ausfahrt

Je Grundstück ist eine Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche mit einer maximalen Breite von 6,50m zulässig.

5. GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

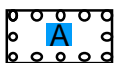


Private Grünfläche

Innerhalb der privaten Grünflächen sind Nebenanlagen aller Art sowie Baustelleneinrichtungen und die Lagerung von Baustoffen und Bodenaushub nicht zulässig.

6. PLANUNGEN; NUTZUNGSREGELUNGEN; MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE, UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



- 6.1 Pflanzstreifen entlang des Mehlsackwegs und Hühnerstallwegs
Innerhalb des festgesetzten Streifens entlang des Mehlsackwegs und des Hühnerstallwegs sind mindestens 1,50m breite Hainbuchen- oder Lingusterhecken zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.



- 6.2 Umgrenzung von Flächen mit Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Massnahmenziel: Erhalt des naturnahen Gehölzbestands (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

In den gekennzeichneten Bereichen sind nachfolgende Nutzungsregelungen und Massnahmen festgesetzt:

Vorhandene flächige Gehölzstrukturen sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Bäume mit einem Stammumfang größer 80cm sind zu erhalten. Die Herausnahme jüngerer Gehölze zur Förderung vorhandener Einzelbäume ist zulässig. Ein Totholzanteil von 10% des Baumbestandes ist zu erhalten.

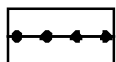
Für Nachpflanzungen zur Verjüngung sind heimische, standortgerechte Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm oder Solitär mit Stammumfang 18-20cm gemessen in 1m Höhe zu pflanzen

- 6.3 Dachbegrünung
Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer von Hauptgebäuden mit einer Neigung von weniger als 12° sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,12 m zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind ausschließlich Dachterrassen und Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für die Sonnenenergiegewinnung sind zu begrünen.
- 6.4 Erdüberdeckung von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen
Tiefgaragen und sonstige unterirdische Gebäudeteile sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,6 m, im Bereich von Baumpflanzungen von mindestens 0,8 m zu versehen und zu begrünen.
- 6.5 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 (§ 44BNatSchG). Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

7. SONSTIGE PLANZEICHEN



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



7.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)



7.3 Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Innerhalb der festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt nicht zulässig.



7.4 Schallschutzvorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz gegen den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm sind besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen.

Lärmpegelbereich (LPB) II

An den gekennzeichneten Bereichen ist für Büro- und Aufenthaltsräume entsprechend der DIN 4109 das erforderliche resultierende Schalldämmmaß für Außenbauteile (erf. R_w, res) zu erfüllen.

Raumart	erf. R _w ,res des Außenbauteils
	LPB II
Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	35
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	30
Büroräume und ähnliches 1)	30
1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.	

7.5 Geländeanpassung an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenbaukörpers sind in den an die Straßenverkehrsfläche angrenzenden privaten Grundstücksflächen unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einem Streifen mit einer Tiefe von 0,5 m zulässig.



7.6 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LR Gemäß Eintragung im Lageplan ist die Fläche mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Grundstücks mit der Fl.Nr. 1631 zu belasten.

*beispielhaft

B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Kulturdenkmal

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 LBO)

- WD
35°- 50°*
- MD
30°- 70°*
- * beispielhaft
- 1.1 Dachform und Dachneigung in Grad
- Walmdach / Mansarddach
Dachneigung in Grad
- Die Dachformen und Dachneigungen der Hauptdächer von Hauptbaukörpern sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplans festgesetzt.
Beim Mansarddach bezieht sich die festgesetzte Dachneigung auf den Teil unterhalb des Mansardknicks.
- Abweichungen von der Dachform sind zulässig, wenn sie aus denkmalschutzrechtlichen Gründen ausdrücklich gefordert werden.
Abweichend davon sind im Plangebiet Flachdächer und Dachterrassen bis maximal 20% der Grundfläche des jeweiligen Hauptgebäudes zulässig.
Mit Dachflächen von Dachaufbauten darf der Flachdachanteil überschritten werden.
Bei der Berechnung der hier relevanten Grundfläche des jeweiligen Hauptgebäudes sind Gebäudeteile, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, nicht mitzurechnen.
- 1.2 Dachaufbauten
- Nach § 74 Abs.1 Nr. 1 LBO sind Dachaufbauten (z.B. Dachgaupen, Widerkehre, Zwerchgiebel, Treppenträume, Aufzugsüberfahrten usw.), Dacheinschnitte (z.B. Balkone, Loggien) sowie sonstige Dachdurchbrechungen unter Einhaltung folgender Maße zulässig:
- Ohne Durchbruch der Traufe mit einer Gesamtlänge von 60 % der jeweiligen Gebäudelänge (Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand); eine Gesamtlänge von 70 % der jeweiligen Gebäudelänge ist zulässig, wenn ein Mindestabstand zum First von 2,50 m eingehalten wird oder
 - mit Durchbruch der Traufe mit einer Gesamtlänge von 40 % der jeweiligen Gebäudelänge; eine Gesamtlänge von 60 % der jeweiligen Gebäudelänge ist zulässig, wenn ein Mindestabstand zum First von 1,60 m (parallel zur Dachfläche vom höchsten Punkt des Firstes zum höchsten Punkt des Dachaufbaus gemessen) eingehalten wird; eine Gesamtlänge von 70 % der jeweiligen Gebäudelänge ist zulässig, wenn ein Mindestabstand zum First von 2,50 m eingehalten wird und je Dachfläche nur eine Form von Dachaufbauten,
 - ein Mindestabstand zum First (beim Walmdach), zum Mansardknick (beim Mansarddach) von 0,80 m,
 - ein Mindestabstand zur Traufe, soweit diese nicht durchbrochen wird, von 0,80m (parallel zur Dachfläche vom niedrigsten Punkt der Dacheindeckung zum niedrigsten Punkt des Dachaufbaus gemessen),
 - ein Mindestabstand zum Ortgang von 1,00 m (Außenkante Außenwand),
 - ein Mindestabstand zu Kehlen von 1,00 m (horizontal gemessen vom untersten Punkt des Dachaufbaus),
 - ein Mindestabstand zu Graten von 1,00 m (horizontal gemessen vom höchsten Punkt des Dachaufbaus),
 - ein Mindestabstand zwischen den einzelnen Dachaufbauten von 1,00 m (Außenkanten) und
 - die traufseitige Wandhöhe bei Dachgaupen (Oberkante Dacheindeckung Hauptdach bis Oberkante Dacheindeckung Gaupe) von 1,70 m eingehalten wird.
- 1.3 Fassaden- und Dachgestaltung
- Für die Fassaden- und Dachgestaltung sind glänzende Materialien und grelle Farben sowie verspiegelte Glasflächen unzulässig.

2. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 74 Abs. 1 LBO)

2.1 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.2 Stützmauern

Stützmauern sind verputzt oder gemauert mit einem sichtbaren Fugenbild und durchlaufender Stützmaueroberkante herzustellen. Die Stützmauern dürfen eine maximale Höhe von 1,20m nicht überschreiten.

2.3 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Grundstücksfläche sowie Einfriedungen

Der vorhandene Geländeverlauf ist zu erhalten und im Baugenehmigungsverfahren in Schnittzeichnungen darzustellen.

Einfriedungen entlang der Federburgstraße sind grenzständig auf einer mindestens 0,90m und höchstens 1,20m hohen Sockelmauer zu errichten. Blickdichte tote Einfriedungen sind nicht zulässig. Im Bereich der privaten Grünflächen sind Einfriedungen nur als einheimische standortgerechte Laubhecke oder in Gehölze eingebundene Maschendrahtzäune zulässig.

D KENNEICHNUNGEN UND HINWEISE

1.1 Füllschema der Nutzungsschablone (Planungsrechtliche Festsetzungen):

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 3 maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- 4 Bauweise
- 5 maximal zulässige Wandhöhe (WH)
- 6 maximal zulässige Gebäudehöhe (GH)

1.2 Füllschema der Nutzungsschablone (Örtliche Bauvorschriften):

Örtliche Bauvorschriften
1
2

- 1 Dachform
- 2 Dachneigung

1.3 Ordnungswidrigkeiten

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

1.4 Luftreinhaltung

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

1.5 Hangwasser

Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregenereignissen zu wild abfließendem hangwasser kommen. Private Grundstückseigentümer sollten sich über einen privaten Objektschutz gegen dieses schützen

1.6 Energieeinsparung

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

1.7 Baugrunduntersuchung, Beweissicherungsverfahren

Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Beweissicherungsverfahren durchzuführen.

1.8 Ehemalige Luftschutzstollen

Auf den Grundstücken mit den Flurstücksnummern 1573, 1631/1, 1633 und 1634 befindet sich ein ehemaliger Luftschutzstollen. Konkrete Aufzeichnungen über durchgeführte Verfüllmaßnahmen liegen nicht vor.

Das Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9 - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau ist gemäß Polizeigesetz Baden-Württemberg (PolG) zuständige besondere Polizeibehörde für die Abwehr von Gefahren und die Beseitigung von Störungen für die öffentliche Sicherheit und Ordnung bei stillgelegten untertägigen Bergwerken und anderen künstlichen Hohlräumen. Zuständige Stelle innerhalb des LGRB ist Referat 97 Landesbergdirektion (LBD).

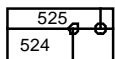
Vor Durchführung baulicher Maßnahmen wird empfohlen, die potentiellen Einwirkungen möglicherweise heute noch vorhandener unterirdischer Hohlräume auf die Tagesoberfläche bzw. auf Bauvorhaben durch einen qualifizierten Gutachter zu untersuchen und damit möglicherweise verbundene Risiken zu bewerten.

Die evtl. Durchführung von Erkundungsmaßnahmen und die Ergebnisse sind der Landesbergdirektion mitzuteilen. Gegebenenfalls erforderliche Sicherungsmaßnahmen sind mit der Landesbergdirektion abzustimmen.

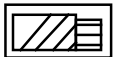
1.9 Archäologische Denkmalpflege

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

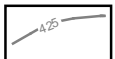
E PLANUNTERLAGE



1. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



2. Haupt- / Nebengebäude, Bestand



3. Höhenlinie mit Höhenangabe in m ü. NN.



4. Höhenpunkte mit Höhenangaben in m ü. NN

* beispielhaft

Koordinatensystem: Gauß-Krüger
Höhensystem: DHHN12 - Höhenstatus 130

Es erfolgten folgende Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Bebauungsplanentwurf (Stand 14.11.2017).

Die textlichen Änderungen und Ergänzungen sind blau hinterlegt.

Außerdem erfolgten folgende Änderungen in der Planzeichnung:

- Aufweitung des Baufensters ("Baugrenze") von 20 auf 27m
- Wegfall der Festsetzungen zur "Stellung baulicher Anlagen" (Hauptfirstrichtung)
- Wegfall der Festsetzungen zum "Pflanzstreifen entlang der Federburgstraße"
- Streichung der Unzulässigkeit der Baustelleneinrichtung und der Lagerung von Baustoffen und Bodenaushub in der Festsetzung zur "Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind"
- Wegfall der Örtliche Bauvorschrift "Dachform" Satteldach, der Anforderung einer symmetrischen Dachausführung
- Öffnen der Material- und Farbauswahl zur Dachdeckung

Stellungnahmen können gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nur zu den geänderten / ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfs abgegeben werden.

Aufgestellt:

Ravensburg, den 14.11.2017 / 22.05.2018

Stadtplanungsamt / Schmid

Herrling

TEIL II: A BEGRÜNDUNG

INHALT:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
3. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
4. PLANUNGSERFORDERNIS
5. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE
6. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
7. RAUMORDNUNG
8. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
9. VERFAHREN
10. ERSCHLIESSUNG UND ENTWÄSSERUNG
11. SCHALLSCHUTZ
12. ENERGIE
13. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
14. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
15. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
16. AUSWIKUNGEN DER PLANUNGEN UND VORPRÜFUNG DES
EINZELFALLS GEM § 13a (1) SATZ 2 NR 2 BAUGB
17. FLÄCHENBILANZ/ PLANDATEN
18. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN
MASSNAHME

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen ca. 2,10 ha großen Bereich zwischen dem Mehlsackweg und dem Hühnerstallweg.

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden durch den Mehlsackweg

im Osten durch die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 52, 1637, 1636, 1635, 1634, 1633, 1631/1, 1631, 1630/2, 1629/1, 1629/2, 1628/6, 1628/5, 1628/4

im Süden durch den Hühnerstallweg

im Westen durch die Federburgstraße

Die genaue Abgrenzung ergibt sich gemäß Festsetzung aus dem Lageplan.

Im Einzelnen liegen innerhalb des Plangebietes vollständig die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 1568, 1569, 1570/1, 1570/5, 1570/2, 1571, 1573, 1574, 1575, 1576/1, 1576/2, 1578/1, 1578, 1628/8, 1579/2, 1579 und 1579/1, sowie teilweise die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 1629/2 und 1580 der Gemarkung Ravensburg.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Altstadt und grenzt unmittelbar an diese an. Es ist Teil des Veitsburghanges. Das Veitsburgareal befindet sich oberhalb des Plangebietes und wird von einem Grünzug vom Plangebiet getrennt. Westlich des abgegrenzten Bereiches befindet sich die Südstadt von Ravensburg.

Der Geltungsbereich zeichnet sich durch das Zusammenspiel von Topografie, Gebäudestruktur und Grünverbindungen aus. Der Westhang wurde im Zuge der Industrialisierung Ravensburgs bebaut. Die bevorzugte Lage, sorgte dafür, dass sich ein Villengebiet entwickelte. Noch heute sind große mehrgeschossige Einzelhäuser der vorherrschende Stadtbaustein entlang der Federburgstraße. Der Großteil der Gebäude steht in einem einheitlichen Abstand zu Federburgstraße und bildet eine Vorgartenzone aus. Die Gebäude variieren in Ihrer Geschossigkeit zwischen minimal zwei Geschossen und bis zu maximal vier Geschossen. Weitere typische Elemente der Bebauung entlang der Federburgstraße sind das traufständige geneigte Dach und das Sockelgeschoss. Besondere städtebauliche Wirkung entfaltet das Gebäude der Federburgstraße 17. Diese alte unter Denkmalschutz stehende Fabrikantenvilla verfügt neben einer reich ausgestalteten Fassade über einen großen zusammenhängenden Gartenbereich.

Neben der städtebaulichen Struktur, prägen die rückwärtig gelegenen Grünräume und die Vorgartenzone das Bild der Federburgstraße. Hierbei sind die Grünstrukturen dieser Bereiche aufgrund der steil nach Westen abfallenden Topografie und der alten Baumbestände stark wahrnehmbar.

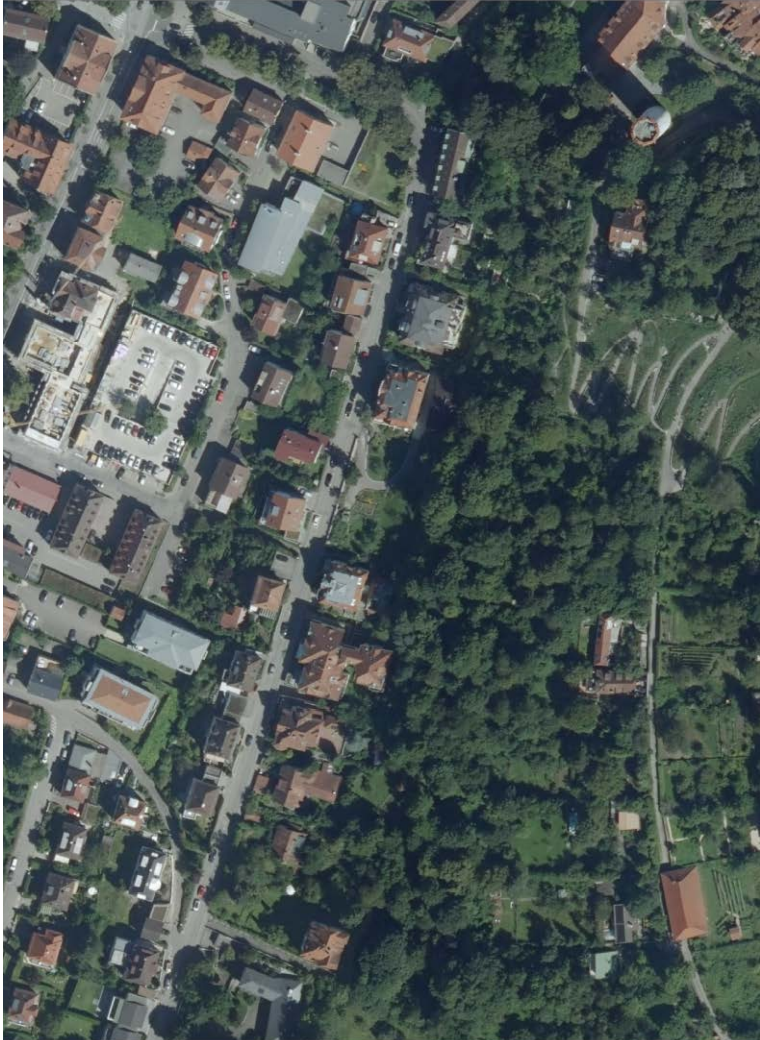


Abb. 1: Plangebiet; Lage im Raum; Stand: 14.11.2017

3. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Dem Bebauungsplan werden insbesondere folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Erhaltung der stadtgestalterischen und freiräumlichen Merkmale
- Entwicklung von Maßgaben für das harmonische Einfügen von Um-, Ergänzungs- und Neubauten und für Art und Maß der baulichen Nutzung
- Sicherung und Weiterentwicklung der prägenden Freiraum- und Grünstrukturen des Hangbereichs durch Festsetzung von privaten Grünflächen
- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit Gliederung der Nutzungsarten
- Festsetzung von geneigten Dächern
- Festsetzung von Wand- und Gebäudehöhen unter Bezugnahme auf die prägenden Kulturdenkmale

- Festsetzung von erdüberdeckten Garagenanlagen an der Federburgstraße, die in die Hangsituation im Gartenbereich integriert sind
- Festsetzung von überbaubaren Flächen unter Berücksichtigung der städtebaulich hochwertigen Umgebung (insbesondere der Denkmale) und der verkehrlichen Verträglichkeit

4. PLANUNGSERFORDERNIS

Ziel dieses Verfahrens ist die Ersetzung des bisherigen Baulinienplans mit ihren allgemein gehaltenen Aussagen durch qualifiziertes Planungsrecht vor dem Hintergrund der prägenden Freiraumstruktur und verkehrlichen Verträglichkeit. Der Gemeinde erwächst daher die Pflicht steuernd einzugreifen.

Für den Bereich der Federburgstraße und die angrenzenden Hanglagen wurde außerdem eine konzeptionelle Grünordnungsplanung erarbeitet durch dessen Umsetzung starke Bindungen für eine weitere bauliche Entwicklung bestehen, um den besonderen freiräumlichen Charakter zu sichern.

5. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Außer der öffentlichen Verkehrsfläche sind sämtliche Grundstücke des Geltungsbereiches in Privatbesitz. Die Fläche der öffentlichen Verkehrsfläche beträgt hierbei 0,27 ha.

6. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Aktuell wird das Baurecht nach dem Baulinienplan "Minneggstraße, Federburgstraße, Urbanstraße, Stauerstraße, Banneggstraße", Nr. 49.3, rechtsverbindlich seit dem 27.04.1928 geregelt.

Die Aussage des Baulinienplans für den Geltungsbereich ist, dass Gebäuden einen Abstand von 4,00m zur Federburgstraße einhalten müssen. Die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke werden als Bauverbotszone festgesetzt. Sonst werden keine Aussagen zur städtebaulichen Gestaltung der Gebäude getroffen.

7. RAUMORDNUNG

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.

8. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental mit Stand vom 15.10.2017 stellt für den Bereich des Plangebietes entlang der Federburgstraße eine Wohnbaufläche und für die rückwärtigen Bereiche eine Grünfläche dar.

Im Geltungsbereich stimmt die vorliegende Planung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

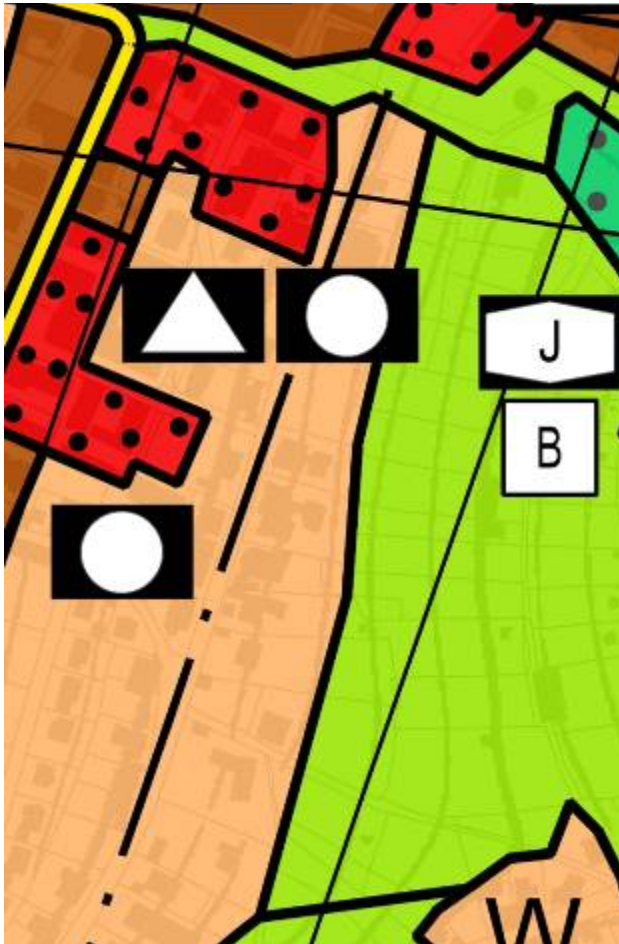


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

9. VERFAHREN

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.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 18.07.2016 bis einschließlich zum 05.08.2016 statt.

10. ERSCHLIESSUNG UND ENTWÄSSERUNG

Die verkehrliche Erschließung der Gebäude erfolgt über die Federburgstraße. Lediglich das Gebäude Federburgstraße 33 wird fußläufig über den Hühnerstallweg erschlossen.

Die Grundstücke im Plangebiet entwässern im Mischsystem in die Federburgstraße.

11. SCHALLSCHUTZ

Gemäß des Lärminformationssystems (LIS) der Stadt Ravensburg werden die Beurteilungspegel von über 55 db(A) tags und über 50 db(A) nachts ausgewiesen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete mit höchstens 55 db(A) tags und 45 db(A) nachts sind somit überschritten. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind wegen der innerstädtischen Lage und der denkmalwürdigen und denkmalgeschützten Bausubstanz im Plangebiet nicht möglich. Die Grundstücke sind dem Schallschutzbereich II mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 56 – 60 db(A) zuzuordnen. Im Bebauungsplan wird aufgrund der vorhandenen Schallpegelbereiche festgesetzt, dass für die gekennzeichneten Flächen das erforderliche Schalldämmmaß (erf. $R'_{W,res}$) von Außenbauteilen und Fenstern nachzuweisen ist. Für Grundstücke deren überbaubaren Flächen so weit von der Federburgstraße entfernt sind, dass für sie ein ausreichender Schallschutz gewährleistet ist, bedürfen keiner entsprechenden Festsetzung.

12. ENERGIE

Die Zielsetzungen des European Energy Award® (eea) sind regelmäßige Abwägungsbelange der kommunalen Bauleitplanung. Die Darstellungen/ Festsetzungen wurden – soweit dies bei der Weiterentwicklung eines Bestandsgebietes möglich ist - unter besonderer Gewichtung folgender Zielsetzungen des EEA erarbeitet: Beschränkung der Parkplatzzahl 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. Förderung der Begrünung, der Grünflächenvernetzung und Erhalt und Verbesserung der natürlichen Durchlüftung.

13. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet 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, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig, da diese den aktuellen Gebietscharakter im Zusammenwirken mit dem Wohnen prägen.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen betreffen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für die Verwaltung. Mit diesen Nutzungen ist ggf. ein Nutzungskonflikt verbunden, da erhöhte Anforderungen an die Erschließung einherkommen. Um den Gebietscharakter zu wahren, werden diese nur in Ausnahmefällen zugelassen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und nicht störende Gewerbegebiete nicht Teil des Bebauungsplans. Grund hierfür ist, dass diese Nutzungen nicht dem vorhandenen Charakter im Plangebiet entsprechen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der höchstzulässigen Wand- und Gebäudehöhe in m über der Straße bzw m ü. NN geregelt.

GRZ und GFZ:

Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 1,2 wird eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke erreicht. Gleichzeitig bleibt die Erlebbarkeit des Hanges gewährleistet. Neubauten fügen sich harmonische in die Stadtsilhouette entlang der Federburgstraße ein. Stadtgestalterisch wird somit das Ensemble entlang der Federburgstraße gesichert. Das Sicherheitsbedürfnis rührt hierbei aus der typischen prägenden Bausubstanz entlang der Federburgstraße. Als prägend gelten im Geltungsbereich hochstehende Solitärgebäude auf relativ kleiner Grundfläche, die von einem Garten umgeben sind. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl unterhalb des Maximums laut BauNVO und einer Geschossflächenzahl mit dem Maximalwert laut BauNVO wird diesem Ziel- und Bestandsbild Rechnung getragen. Im Einzelfall werden je nach derzeitiger baulicher Nutzung Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen oder soweit der Bestand diesen Wert bereits übersteigt, auf die zur Sicherung der stadtgestalterischen Wirkung des Villenviertels begrenzt. Durch die Berücksichtigung der Nichtvollgeschosse bei der Berechnung der GFZ wird dennoch ausreichend Spielraum zur Schaffung von Nutzraum im untersten, wie im obersten Geschoss geschaffen. Die GRZ darf hierbei durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen deren Zufahrten, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grenze von 0,6 überschritten werden. Eine weitere Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von 0,8 ist mit Anlagen durch welche das Grundstücke lediglich unterbaut wird zulässig. Durch diese Überschreitungsmöglichkeiten, wird dafür gesorgt, dass eine zeitgemäße Ausnutzung des Grundstücks möglich ist.

Wand- und Gebäudehöhe:

In den Planungszielen wurde vorgegeben eine Wand- und Gebäudehöhe festzusetzen, die Bezug auf die Kulturdenkmale nimmt. Die Festsetzungen zu Wand- und Gebäudehöhe wurden so gewählt, dass der Bestand grundsätzlich gesichert wird und Entwicklungen in diesem Bereich häufig möglich bleiben. D.h. die charakteristische Raumwirkung der Bebauung entlang der Federburgstraße bleibt durch den Bebauungsplan erhalten und wird im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung konkret und dass Quartier nicht überformend weiterentwickelt. Mit der Festsetzung der Gebäudehöhen über NN wird zudem gewährleistet, dass hochstehende Gebäudekörper entlang der Federburgstraße entstehen können.

Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze:

Entlang der Federburgstraße wird ein Bauband festgesetzt mit einer Tiefe von 27m. Dieses Bauband wird im Bereich der Gartenanlage des Gebäudes Federburgstraße Nr. 17 unterbrochen. Dies hat den Grund die freiräumlichen Merkmale des Gartens zu sichern. Durch das Bauband wird das gestalterische Merkmal einer einheitlich abgerückten Bebauung entlang der Federburgstraße gesichert. Durch die Tiefe des Baufensters von 27m wird die Bestandsbebauung gesichert und bei der Ausgestaltung der baulichen Anlagen ausreichend Flexibilität gewährleistet. Für das Flurstück des Gebäudes Federburgstraße Hausnummer 33 wurde die Möglichkeit geschaffen in der zweiten Baureihe zu bauen. Durch diese Festsetzung wird der Bestand wiedergegeben und es kann ein Ersatzbaukörper realisiert werden, der dieselbe charakterstarke Wirkung über die Federburgstraße entwickelt. Im Bereich der Federburgstraße 33 bleibt das Bauband bei einer Tiefe von 20m, durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass eine zweireihige Bebauung weiterhin möglich ist um das städtebauliche Gesamtbild entlang der Federburgstraße zu erhalten.

Abweichende Bauweise:

Um weiterhin die typischen rechteckigen Grundflächen der Bebauung entlang der Federburgstraße zu sichern wird es erforderlich eine abweichende Bauweise festzusetzen. Durch die abweichende Bauweise bleibt die bestehende Körnung der Baukörper und des Quartiers erhalten. Zugleich wird dem Kaltluftabfluss in die Tal-lagen Rechnung getragen.

Garagen/Carports/Stellplätze/Tiefgaragen:

Grundsätzlich wird angestrebt, dass die für die privaten Nutzungen erforderlichen Stellplätze auf dem privaten Grundstück nachgewiesen werden. Um Nutzungskonflikte mit der Erlebbarkeit des Hanges zu vermeiden sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Tiefgaragen dürfen grundsätzlich überall auf dem Grundstück errichtet werden.

Verkehrsfläche

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Die Festsetzungen hinsichtlich der Verkehrsfläche orientieren sich am Bestand. Ergänzend wurde für einen Teilabschnitt der Verkehrsfläche eine Öffentliche Verkehrsfläche als Begleitfläche festgesetzt. Diese Festsetzung stellt den Übergang der angrenzenden Grünschneise dar.

Grünfläche

Zur Sicherung der landschaftlichen/freiräumlichen Merkmale in den rückwärtigen Grundstücksflächen wurde eine private Grünfläche in diesen Bereichen festgesetzt. Diese dient dem Erhalt der prägenden Freiraumstrukturen.

Planungen; Nutzungsregelungen; Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Pflanzstreifen A:

Entlang des Mehlsackwegs und des Hühnerstallwegs wurden Pflanzstreifen festgesetzt, welche die Eingrünung der Fußverbindungen in die höhergelegenen Hanglagen sichern. Ein Charakteristikum der Hanglagen unterhalb der Veitsburg und St. Christina sind die schmalen, beiseitig eingegrünten Treppensteige in die höhergelegenen Hanglagen, die die hangparallelen Straßenzüge miteinander verbinden. , um diese charakteristische Gestaltung zu sichern, wurde festgesetzt, dass entlang der Wege in ausreichender Breite, Pflanzungen vorzunehmen sind.

Umgrenzung von Flächen mit Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz , zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Massnahmenziel: Erhalt des naturnahen Gehölzbestands:

Die Privaten Grünflächen in den rückwärtigen Grundstücksteilen erhalten zusätzlich die Festsetzung zu Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Hierbei wird festgesetzt, dass Bäume mit einem Stammumfang größer als 80cm und ein Totholzanteil von 10% im Gebiet zu erhalten sind. Grund für diese Festsetzung ist es, die freiräumliche Eigenart und die hohe Strukturvielfalt des Veitsburghanges weiterhin zu sichern. Die Festsetzung dient zudem dem Erhalt der naturschutzfachlichen Wertigkeit der wichtigen Biotopvernetzungslinie Veitsburg - Bannegg.

Dachbegrünung:

Es wird eine Dachbegrünung auf Flachdächern vorgeschrieben, um eine Durchgrünung des Quartiers und eine gedrosselte Ableitung des Regenwassers zu gewährleisten. Außerdem trägt die Dachbegrünung zu einer Verbesserung des Umgebungsklimas: Kühlung und Luftbefeuchtung bei.

Erdüberdeckung:

Unterirdische Gebäudeteile und Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht von mindestens 60cm, im Bereich von Baumpflanzungen mindestens 80cm zu überdecken. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass eine wertige Gestaltung der unbebauten Grundstücksfläche möglich ist. Zudem ist es dadurch möglich durchgehende Gartenstrukturen in die Hangsituation zu integrieren

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs:

Der Geltungsbereich ist in dem gefassten Umfang erforderlich, um ein qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen. Des Weiteren werden die notwendigen Erschließungsflächen (Straßen) gesichert.

Flächen die von Bebauung freizuhalten sind:

Im südlichen Bereich des Plangebiets wurde festgesetzt, dass bestimmte Flächen der Wohnbaufläche von Bebauung freizuhalten sind. Diese Festsetzung dient der dauerhaften Sicherung der Erlebbarkeit der topographischen Situation und der Sicherung der freiräumlichen Merkmale unterhalb der Veitsburg.

Geländeanpassung an die Verkehrsfläche:

Im abgegrenzten Bereich sind beidseitig entlang der Federburgstraße unterirdische Stützbauwerke (z.B. Randsteineinfassungen) erforderlich. Im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden und aufgrund einer eingeschränkten Flächenverfügbarkeit im Bereich der Federburgstraße, ist es erforderlich, die öffentliche Verkehrsfläche direkt entlang der Grundstücksgrenzen baulich zu fassen. Dies ermöglicht trotz der geringen Platzverhältnisse im Bereich der Federburgstraße die Herstellung und den Erhalt einer Verkehrsfläche mit einem durchgängigen Regelquerschnitt von ca. 8,00m (Fahrbahn / beidseitiger Gehweg).

Daher können auf den privaten Grundstücksflächen entlang der Straßenbegrenzungslinien in einer Tiefe von max. 0,5 m Betonrückenstützen notwendig sein. Diese Flächen können von den privaten Grundstückseigentümern weiterhin oberirdisch genutzt werden. Aufgrund der Randlagen dieser Flächen auf den privaten Grundrücken können die Flächen zusätzlich als Freiflächen z.B. Einfriedungen, Grundstücksauffahrten oder Stellplätze genutzt werden, so dass die Grundstückseigentümer durch die Festsetzung in der Regel nur geringfügig beeinträchtigt werden. Soweit für die unterirdischen Stützbauwerke auf den privaten Grundstücksflächen Dienstbarkeiten erforderlich werden, sind diese mit der Stadt Ravensburg außerhalb des Bebauungsplanes zu treffen.

Eine alternative Festsetzung dieser Flächen als öffentliche Verkehrsfläche würde zu erheblich größeren Beeinträchtigungen führen, da zum einen diese Flächen der privaten Nutzung entzogen würden und zum anderen aufgrund der dann geringeren Grundstücksgröße die baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten der betroffenen Grundstücke verringern würde.

Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB):

Auf dem Flurstück Nr. 1575 ist ein Leitungsrecht zu Gunsten des Flurstücks Nr. 1631 festgesetzt. Durch dieses Leitungsrecht wird sichergestellt, dass sämtliche baulichen Anlagen des Flurstücks Nr. 1631 eine Entwässerungsmöglichkeiten erhalten können.

14. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachform und Dachneigung:

Die Dachformen für die Hauptdächer der Hauptbaukörper sind auf die Dachformen /Walmdach/Mansarddach beschränkt. Hierdurch wird die Entstehung einer ruhigen bzw die bestehende Dachlandschaft, in ihrer die Hangebebauung prägender Form gesichert. Diese prägen derzeit bereits das bauliche Umfeld der Federburgstraße. Durch die Beschränkung der Vorgaben auf die Hauptdächer der Hauptgebäude verbleibt der Bauherrschaft ein weiter individueller Gestaltungsspielraum, in erster Linie bei der Gestaltung von untergeordneten Bauteilen, überdachten Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden.

Ergänzend ist ein Flachdachanteil zulässig, um der Bauherrschaft einen zeitgemäßen Gestaltungsspielraum für z.B. Vorbauten oder überdachte Terrassenbereiche offen zu halten.

Die Dachflächen von Dachaufbauten werden beim Flachdachanteil nicht dazugechnet, da es sich bei diesen um gestalterisch nicht wesentlich wirkende Gebäudebauteile handelt und dieser Belang dem Nutzungsbedürfnis im Gebäude nachsteht.

Das Spektrum der zulässigen Dachneigungen für das Plangebiet ist zu Gunsten der Bauherrschaft wurde so gefasst, dass ein möglichst homogenes Bild entlang der Federburgstraße entsteht bzw. das bestehende Bild gesichert wird. Gleichzeitig ermöglicht diese Vorschrift die Umsetzung zeitgemäßer Bauformen.

Fassaden- und Dachgestaltung:

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

Dachaufbauten:

Die getroffenen Vorschriften zur Ausformung der zulässigen Dachaufbauten, Dachanschnitte sowie sonstige Dachdurchbrechungen verbinden die Erfordernisse an eine angemessene Nutzung des Dachraumes und setzen nur insoweit Schranken, als diese für das städtebaulich erwünschte Erscheinungsbild des Siedlungszusammenhangs charakteristisch und prägend ist. Hierfür ist es erforderlich, dass ein Mindest-

maß an Dachfläche gestalterisch wirksam und damit erlebbar bleibt. Auf diese Weise wird ein ausreichend harmonisches Erscheinungsbild der Dachlandschaft gesichert.

Gestaltung unbebauter Grundstücksfläche

Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen:

Die Vorschrift zur Begrünung unbebauter Grundstücksbereiche sichert eine Mindestdurchgrünung der bebauten Grundstücke im Plangebiet und erhält den Charakter.

Stützmauern:

Innerhalb der Ausgestaltung der nicht bebauten Grundstücksfläche kann es notwendig werden, Stützmauern zur Geländesicherung vorzusehen. Um eine ansprechende Gestaltung der Geländesicherung sowie die Erlebbarkeit des Hanges zu gewährleisten, wurden Vorschriften dahingehend formuliert, dass Stützmauern verputzt oder gemauert mit einem sichtbaren Fugenbild herzustellen sind. Dabei dürfen Sie eine Höhe von 1,20m nicht überschreiten.

Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Grundstücksfläche sowie Einfriedungen:

Um die Erlebbarkeit des Hanges weiterhin zu gewährleisten, ist der vorhandene Geländeverlauf zu erhalten. Um diesen Tatbestand im Baugenehmigungsverfahren überprüfen zu können sind Schnittzeichnungen einzureichen. Ein weiteres Charakteristikum der Vorgartenzone entlang der Federburgstraße, ist die Fassung dieser in Form von Einfriedungen. Um ein verträgliches Bild entlang der Federburgstraße zu erreichen bzw. um das bestehende Bild zu sichern, sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,20m zulässig. Dabei muss die Einfriedung mindesten 0,90m Höhe aufweisen. In den rückwärtigen privaten Grünflächen sind Einfriedungen zulässig.

15. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Die Kennzeichnung der Gebäude Federburgstraße Nr. 17, Villa mit Garten (ADAB-Nr. 102443265) und Nr. 27, Villa (ADAB-Nr. 102674315) als Kulturdenkmal wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

16. AUSWIKUNGEN DER PLANUNGEN UND VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS GEM § 13a (1) SATZ 2 NR 2 BAUGB

Angaben zum Standort

Das Plangebiet befindet sich südlich der Ravensburger Altstadt und ist geprägt von Wohnhäusern auf teils schmalen, aber überwiegend tiefen Grundstücken, deren Vorgartenzone teils durch unterirdische Bauwerke oder Garagenanlagen geschmälert wurde. Das innenstadtnahe Gebiet ist überwiegend locker bebaut und die Bezüge zur offenen Landschaft (Bannegg- und Veitsburghang) sind deutlich Sicht- und spürbar. Der "Bannegg- und Veitsburghang" ist auf Grund seiner ökologisch wertvollen Flächen ein wichtiger Standort für viele verschiedene Vogelarten. Die "Durchdringung von Stadt und Landschaft" ergibt sich maßgeblich durch den hohen Besatz an Großgehölzen sowie die hangaufwärts liegenden meist naturbelassenen privaten Gartenflächen. Der naturnahe Gehölzgürtel im Osten des Plangebietes stellt ein wesentliches Merkmal des Gebietes dar.

In den letzten Jahren ist entlang der Federburgstraße der Trend zu einer höheren Ausnutzung der Grundstücke mit größerer Gebäudenutzfläche und vielfältigen Nebenanlagen, insbesondere mit optisch besonders auffälligen Anlagen für Parkierung und Garagen, zu beobachten. Diese Grundstücke sind durch einen hohen Versiegelungsgrad, starke Bodenbewegungen und Niveauveränderungen geprägt.

Artenschutz

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

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.

Für die Tierwelt ist die Strukturvielfalt im Plangebiet von besonderer Bedeutung. Als Habitatstrukturen sind vor allem der Baumbestand mit Höhlenbäumen und abgängigen Bäumen, die dichten Hecken- und Gehölzstrukturen mit Totholz und Efeubewuchs und die verwachsenen Mauern und Treppen von Bedeutung. Es kann davon ausgegangen werden, dass die im Plangebiet vorkommenden Vogel-, Reptilien-, Fledermaus- und Insektenarten, zu den nach BNatSchG streng bzw. besonders geschützten Arten zählen. Hierzu zählen z. B. Grauspecht, Baumfalke und Wendehals, Zauneidechsen, Fledermausarten sowie verschiedene Käfer. Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe bauleitplanerisch vorbereitet, welche zum Wegfall von Grünstrukturen führen. Beeinträchtigungen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten einzelner Tierarten können daher nicht ganz ausgeschlossen werden. Da sich die Grundstücke im sog. Innenbereich befinden und

das bestehende Baurecht der Ortsbaupläne eine Bebauung ohnehin zulässt, kann allerdings auch ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans ein Wegfall von privaten Freiflächen – in weitaus höherem Maß – nicht ausgeschlossen werden. Des Weiteren bestehen bereits gewisse Störeinflüsse durch die Straßen (Lärm- und Lichtimmissionen), Wohnumfelderholung, streunenden Hauskatzen sowie der anthropogenen Prägung insbesondere durch (zier-)gärtnerische Nutzung.

Durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird der ausgewogene Anteil von Gebäude- und Freiflächen in dem Gebiet gesichert und es ist gewährleistet, dass wegfallende Grünstrukturen zum Teil ersetzt werden können. Besonderes Augenmerk wird dabei auf den Erhalt des hangaufwärts gelegenen Gehölzstreifens gelegt. Hier wird historisch bestehendes Baurecht zurückgenommen, um die extensiven und naturnahen Bereiche zu schützen und von hochbaulichen Anlagen freizuhalten.

Ein Mindestbesatz mit Bäumen und sonstigen Gehölzen wird sichergestellt, indem jeder Baum mit einem Stammumfang größer als 0,80m zu erhalten ist. 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 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 Mensch / Erholung

Das Plangebiet hat als Wohngebiet in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt eine wichtige Bedeutung. Das Gebiet um die Veitsburg ist aufgrund der stadtnahen Lage ein wichtiges Naherholungsgebiet für Ravensburg. Beeinträchtigungen ergeben sich ggf. durch den Wegfall privater Freiflächen zur Erholungsnutzung. Durch den Bebauungsplan bleiben die gebietstypischen Strukturen mit dem alten Baum- und Gehölzbestand, 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.

Schutzgüter Tiere /Pflanzen / Biotope

Es bestehen auf den unbebauten Flächen / Freiflächen unterschiedlich starke Nutzungen. Die Nutzungsintensität nimmt in der Regel zur Hangoberkante Richtung Osten ab. Neben ökologisch hochwertigen Flächen sind auch einige Freiflächen ohne Gartennutzung zu finden. Von besonderer Bedeutung im Gebiet sind die großen, alten Laub- und Nadelbäume in dem überwiegend dichten, naturbelassenen Gehölzbestand mit Totholzanteil. Der Wechsel von offenen und geschlossenen Bereichen sowie die Strukturvielfalt (u. a. Baum- und Gehölzbestand mit Höhlen, Totholzbestand, verwachsene Steinmauern) bieten sehr gute Habitatstrukturen für zahlreiche Tierarten (insbesondere Vogel-, Fledermaus-, Käfer-, Insekten- und Reptilienarten). Teilflächen des Gehölzbestandes sind im Fachplan "Landesweiter Biotopverbund" als Kernfläche bzw. -raum "Mittlere Standorte" kartiert. Der Fachplan Landesweiter Biotopverbund ist rechtlich nicht verbindlich, die Behörden des Landes Baden-Württemberg wurden vom Ministerrat jedoch beauftragt, die Biotopverbundplanung bei der Regional- und Flächennutzungsplanung in geeigneter Weise zu berücksichtigen. Durch die Festsetzung als Fläche mit Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird auch auf bauleitplanerischer Ebene den Zielen des Fachplanes Rechnung getragen und die für den Biotopverbund wichtigen Strukturen gesichert.

Die versiegelten Flächen stehen als Standorte für Vegetation und Raum für Tiere nicht zur Verfügung. Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen, zur Überdeckung von Tiefgaragen, zur Bauweise und zum Maß der baulichen Nutzung tragen zum Erhalt und zur Neuschaffung von Grünstrukturen im Plangebiet bei. Durch die grünordnerischen Festsetzungen sind keine erheblich negativen Auswirkungen für das Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Boden

Der geologische Untergrund bildet die Grundmoräne auf der sich Terrassenkiese abgelagert und sich aufgrund von Verwitterung sogenannte Verwitterungskiese ausgebildet haben. Darüber stehen meist anthropogene Auffüllungen an. Der Boden im Plangebiet ist z. T. anthropogen durch Versiegelungen und Terrassierungen der Hanggrundstücke geprägt. Weite Teile der Grundstücke - insbesondere im Hangbereich - sind nicht versiegelt. Seltene oder schützenswerte Böden sind nicht vorhanden.

Grundsätzlich entspricht die Verdichtung im bebauten Innenbereich der Vorgabe zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Empfindlichkeit gegenüber Bodenverlust durch Überbauung und Versiegelung ist generell hoch einzustufen, da hierdurch alle Bodenfunktionen verloren gehen. Um die Eingriffe in das Schutzgut so gering wie möglich zu halten und die Überformung der natürlichen Topographie auf ein Mindestmaß zu reduzieren, werden mehrere Festsetzungen getroffen. Die zulässigen Hangabstützungen und Terrassierungen werden in der Höhe, Versiegelungen (z. B. für Terrassen oder Gartenwege) im privaten Gartenbereich beschränkt. Zudem wurde die potentiell versiegelte Zufahrtsbreite inner-

halb der privaten Vorgartenzone auf ein Minimum reduziert. Das zusätzliche zulässige Maß der Versiegelung wird somit begrenzt.

Schutzgüter Grundwasser und Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet selbst und direkt angrenzend nicht vorhanden. Das Plangebiet zählt zur hydrogeologischen Einheit der Quartären Becken- und Moränensedimente. Die Grundwasserneubildung ist aufgrund des anstehenden Bodens nur als gering einzustufen. Erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind aufgrund der geologischen Verhältnisse, nicht zu erwarten. Es bestehen somit keine Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung. Dennoch sind im Einzelnen Grundwasserströme und Quellhorizonte möglich, diese sind barrierefrei und so naturnah wie möglich weiterzuleiten.

Schutzgüter Luft und Klima

Die Hanglagen des Schussenbeckens sind generell Kaltluftentstehungs- und abflussgebiete mit großer klimatischer Bedeutung für das Schussental. Die Berg-/Hangabwinde leiten im Sommer kalte Luft in die wärmebelasteten Tallagen. Das Plangebiet ist aufgrund der Höhenlage, als lokales Abflussgebiet daher von hoher klimatologischer Bedeutung. Die großzügigen unbebauten Freiflächen haben wichtige mikroklimatische Bedeutung.

In den Klimaanalysekarten des Regionalverbands Bodensee-Oberschwaben ist für das Plangebiet locker bebaute Siedlungsfläche mit teils unversiegelter Freifläche im Übergang zu Waldfläche dargestellt, die als wichtige Kaltluft produzierende Fläche gilt. Im südlichen Teil des Plangebiets - im Bereich der privaten Grünflächen - sowie östlich davon sind potentielle Kaltluftstaubereiche an Wald- und Siedlungsrandern dargestellt. Der die Hanglagen abfließende intensive Kaltluftstrom ist insbesondere im nördlichen Teil des Plangebiets von im Zeitverlauf zunehmender Volumenstromdichte und mittlerer Windgeschwindigkeit. Die Kaltluftmächtigkeit ist mit einer mittleren Dicke der Kaltluftschicht von ca. 40 m bis 60 m dargestellt und nimmt nach Süden bzw. hangaufwärts ab bis zu einer Dicke der Kaltluftschicht von ca. 20 m bis 40 m.

Durch die Begrenzung der Gebäudelänge, zum Maß der baulichen Nutzung sowie zum Erhalt der privaten Grünflächen bleiben die kleinräumige Vernetzung im Gebiet und ein erheblicher Anteil an Freiflächen gewahrt. Erheblich negative Auswirkungen für das Schutzgut sind daher nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Das kleinräumige Ortsbild im Plangebiet wird durch bestehende Gebäude und den ausgeprägten Gehölzbestand geprägt. Das Plangebiet wird zudem wesentlich durch seine Topografie, den westexponierten Hangbereich geprägt. Es ergeben sich dadurch verschieden intensive Nutzungszonen auf den Grundstücken. Zur Hangoberkante nimmt die Nutzungsintensität ab, was sich durch den zum Teil

dichten Gehölzbewuchs im Ortsbild widerspiegelt. Die Bezüge zur offenen Landschaft, zum Veitsburghang zeichnen sich ab. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben die gebietstypischen Strukturen und das ausgewogene Verhältnis von Gebäuden zu Freiflächen sowie die Fernwirkung der Hanglagen von der gegenüberliegenden Seite des Schussentales gewahrt. Zudem wird das natürliche Hanggefälle weitestgehend erhalten. Die höhenlinienparallele Hauptschließung und Hauptfront der Gebäude wird ebenfalls beibehalten. Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung bestehen nicht.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befindet sich Kulturdenkmale, die teils mitsamt ihrer Gartenfläche unter Denkmalschutz stehen. Gebäudeerweiterungen sind im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen und unter Zustimmung der Denkmalschutzbehörde möglich, so dass erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut vermieden werden.

Schutzgut Fläche

Das Plangebiet ist bereits erschlossen und bebaut. In Teilabschnitten sind noch großzügige Gartenflächen anzutreffen, die Gesamtbild der Federburgstraße mitprägen. Das durchgeführte Bebauungsplanverfahren wurde nach § 13a BauGB durchgeführt, somit stellt der Bebauungsplan eine Maßnahme zur Innenentwicklung dar. Im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB ist der sparsame Umgang mit Fläche eine Kernaufgabe des Bebauungsplans der Innenentwicklung. Durch die Festsetzungen wird die Bestandssituation widerspiegelt. Dennoch stellen die Entwicklungsmöglichkeiten des Bebauungsplans den sparsamen Umgang mit Fläche nicht Frage.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

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

Die Stadt Ravensburg befürwortet grundsätzlich die Nutzung regenerativer Energien. Es wird empfohlen, bei Baumaßnahmen eine Beratung zur Optimierung energetischer Belange wahrzunehmen.

17. FLÄCHENBILANZ/ PLANDATEN

Fläche des Geltungsbereiches: ca. 2,10 ha

Flächenanteile:

Allgemeines Wohngebiet WA ca. 1,15 ha

Öffentliche Verkehrsfläche als
Straßenverkehrsfläche ca. ca. 0,27 ha

Private Grünfläche ca. 0,68 ha

18. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

Der Stadt Ravensburg und dem Eigenbetrieb Abwasser entstehen bei Umsetzung Planung voraussichtlich keine zusätzlichen Kosten. Weder für die verkehrs- und abwassertechnische Erschließung des Baugebietes, noch für die öffentlichen Grünflächen oder Kompensationsmaßnahmen. Die vorhandenen Anlagen und Flächen sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

19. Zu Grunde liegende gutachterliche Ausführungen

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen folgende gutachterliche Aussagen vor bzw. wurden bei der Erarbeitung der Planinhalte verwendet:

- Bebauungsplan Federburgstraße, Verkehrsuntersuchung 2010 erstellt von Modus Consult Ulm GmbH vom 17.12.2010
- Der Villengarten Schatz in der Federburgstraße 17, Gartenhistorisches Gutachten erstellt von Harmut Teske aus Berlin von 2013
- Grünordnerisches Konzept "Östliche Federburgstraße – Nördlicher Teil" erstellt von Stadt/Land/See in Kressbronn vom 01.12.2017

Aufgestellt:

Ravensburg, den 14.11.2017 / 22.05.2018

Schmid/Stadtplanungsamt

Herr Herrling

Stadtplanungsamt