
Vorhabenbezogener Bebauungsplan:

**"ZIEGELSTRASSE 50 UND 52" UND DIE
ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN HIERZU**

Fassung vom: 08.05.2018

Reg.-Nr.:
Fertigung:

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

TEIL II: BEGRÜNDUNG

- Auslegungsbeschluss -



TEIL I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik am 25.01.2017
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 28.01.2017
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 28.01.2017
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 06.02.2017 bis 22.02.2017
5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom mit Begründung vom gem. § 3 Abs. 2 BauGB
8. Erneute Billigung des Bebauungsplanentwurfes und erneuter Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik
9. Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung
10. Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung gem. § 4a Abs. 3 BauGB
11. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO

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)

RECHTSGRUNDLAGEN

| | |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Baugesetzbuch (BauGB) | i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) |
| Baunutzungsverordnung (BauNVO) | i. d. F. vom 21.11.2017 (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 Gesetz vom 21.11.2017 (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 Gesetz vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73) |

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Ziegelstraße 50 und 52" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil in der Fassung vom 08.05.2018. Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes (9 Pläne: Lageplan 1:500; Grundriss TG 1:200; Grundriss UG 1:200; Grundriss EG 1:200; Grundrisse 1. + 2. OG 1:200; Grundriss DG 1:200; Schnitte 1:200; Ansichten Nord & Ost 1:200; Ansichten Süd & West 1:200) in der Fassung vom 06.03.2018 Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge, das heißt die Grund- und Umrisse als auch die Höhe des Vorhabens sowie die Grundzüge der Freiraumgestaltung, der Erschließungs- und Entwässerungskonzeption abbilden. Sollten im Bebauungsplan oder im Vorhaben- und Erschließungsplan unterschiedliche Regelungen vorhanden sein, so gilt für die erstmalige Ausführung des Bauvorhabens der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 06.03.2018.

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

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

MI

1.1 Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO

In Anwendung von § 12 Abs. 3a BauGB i. V. mit § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Bauvorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind im Mischgebiet MI₂ zusätzlich zu den oben genannten Nutzungen folgende Arten von baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und/ oder nicht zentrenrelevanten Sortimenten nach der am 05.02.2018 beschlossenen "Sortimentsliste Ravensburg" (vgl. Anlage).

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind im Mischgebiet MI₂ folgende Arten von baulichen oder sonstigen Anlagen nur ausnahmsweise zulässig:

- Branchentypische, zentrenrelevante Randsortimente nach der am 05.02.2018 beschlossenen "Sortimentsliste Ravensburg" (vgl. Anlage) bis zu einem Verkaufsflächenanteil von 10% der Gesamtverkaufsfläche des Betriebs. Verkauf von selbst hergestellten oder eingekauften Waren auf einer untergeordneten Fläche bis zu 50 m² durch Betriebe des Handwerks.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Mischgebieten MI₁ und MI₂ folgende Nutzungen nach § 6 BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind im Mischgebiet MI₂ zudem folgende Arten von baulichen oder sonstigen Anlagen nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten nach der am 05.02.2018 beschlossenen "Sortimentsliste Ravensburg" (vgl. Anlage).

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden in den Mischgebieten MI₁ und MI₂ folgende Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

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

0,5*

2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl darf mit den Flächen für Tiefgarage und Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie mit Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.

* Zahlenwert nur Beispiel



* Zahlenwert nur Beispiel

2.2 Höchstzulässige Geschößflächenzahl (GFZ)

Berechnung der Geschößfläche

Im Plangebiet sind bei der Berechnung der zulässigen Geschößfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen auch in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig mitzurechnen.



* Zahlenwert nur Beispiel

2.3 Höchstzulässige Wandhöhe (WH) in m ü. NN

Die Wandhöhe ist festgesetzt in m ü. NN. Sie ist definiert durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. 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.



* Zahlenwert nur Beispiel

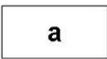
2.4 Höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) in m ü. NN

Die höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen ist festgesetzt in m ü. NN.

Untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten sind mit einer Höhe von maximal 3,00 m auf Dachflächen von Hauptgebäuden (vertikal gemessen) zulässig.

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)



3.1 Abweichende Bauweise (a) § 22 Abs. 4 BauNVO

Im Plangebiet sind Gebäude ohne Längenbeschränkung zulässig.



3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)



3.3 Stellung der Hauptbaukörper (Hauptfirstrichtung)

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

4. GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



4.1 Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen, Stellplätzen und Nebenanlagen

Im Plangebiet sind, Stellplätze sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Oberkante der Einhausung der Tiefgaragen-Zufahrt (inklusive Attika) darf die Oberkante der Rohdecke der Tiefgarage um maximal 2,00 m überschreiten.

5. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



5.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche



5.2 Straßenbegrenzungslinie



5.3 Einfahrtbereich

6. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) 20, 24, 25a und b BauGB



6.1 Pflanzgebot von Bäumen mit festem Standort

Gemäß Eintragung im Lageplan sind standortgerechte kleinkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm (STU 18-20 cm) gemessen in 1,00 m Höhe gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916 zu pflanzen. Arten entsprechend Pflanzenliste 1. Abweichungen um bis zu 2,50 m vom festgesetzten Standort sind zulässig.

Die Baumscheiben der anzupflanzenden Bäume sind mit durchwurzelbarem Substrat herzustellen und müssen eine Grundfläche von mindestens 12,00 qm sowie eine Mindestdiefe von 1,00 m aufweisen. Davon sind mindestens 6,00 qm vollständig von Versiegelung freizuhalten und zu begrünen, die übrigen Flächen sind dauerhaft wasserdurchlässig (z.B. Rasenfugenpflaster) und unter Anwendung eines fachgerechten, verdichtungsfähigen Baumsubstrates herzustellen. Für Baumpflanzungen über Tiefgaragen ist eine Mindestsubstratdeckung von 100 cm herzustellen. Der Stammbereich und die offenen Baumscheiben sind bei Gefährdung durch geeignete Maßnahmen vor dem Befahren zu schützen.

Die Bäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen sind die Vorgaben der DIN18920, RAS-LP4 und ZTV-Baumpflege in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

Pflanzenliste 1

| | |
|------------------------------------|---------------------------|
| Acer platanoides 'Columnare' Typ 2 | Säulenförmiger Spitzahorn |
| Carpinus betulus 'Frans Fontaine' | Säulen-Hainbuche |
| Quercus robur 'Fastigiata Koster' | Pyramideneiche |

6.2 Pflanzgebot von Sträuchern ohne festen Standort

Im Mischgebiet sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens 3 standortgerechte Sträucher in der Pflanzgröße mindestens 125-150 cm zu pflanzen. Arten entsprechend Pflanzenliste 2. Die Pflanzungen sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzliste 2

| | |
|------------------------------|---------------------|
| Amelanchier ovalis | Felsenbirne |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Ligustrum i. S. | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Ribes i. A. / i. S. | Johannisbeere |
| Rosa glauca | Hecht-Rose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa | Roter Holunder |
| Syringa vulgaris o. Hybriden | Flieder |
| Taxus baccata | Gewöhnliche Eibe |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

6.3 Minderung von Lichtimmissionen

Der Einsatz von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung von Fassaden sind nicht zulässig.

6.4 Befestigung von Wegen, Stellplätzen, Unterhaltungswegen und Zufahrten

Private Fuß-, Rad- und Unterhaltungswege, private Kfz-Stellplätze mit Ausnahme der Fahrgassen und Zufahrten sind mit offenporigen Belägen zu erstellen. Geeignete Beläge sind insbesondere: Schotterrasen und Rasenpflaster.

6.5 Minderung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser

Dacheindeckungen aus nicht beschichtetem Kupfer, Zink, Titan-Zink oder Blei sind nicht zulässig.

- 6.5 Minderung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser
Dacheindeckungen aus nicht beschichtetem Kupfer, Zink, Titan-Zink oder Blei sind nicht zulässig.
- 6.6 Dachbegrünung der Gebäude und oberirdischen Nebenanlagen
Flachdächer sind mit einer Substratschicht von mind. 12 cm zu versehen und dauerhaft extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Dachterrassen und erforderliche Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.
- 6.7 Erdüberdeckung von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen
Tiefgaragen und sonstige unterirdische Gebäudeteile sind außerhalb der Hochbauten erdüberdeckt auszuführen. Die Mindesthöhe der Erdüberdeckung muss mindestens 0,60 m betragen. Die Flächen sind dauerhaft intensiv zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

7. VORKEHRUNGEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 7.1 Passiver Lärmschutz
Zum Schutz gegen den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm der "Ziegelstraße" sind die folgenden lärmschutztechnischen Bestimmungen zu treffen.



- 7.2 Lärmschutztechnische Bestimmung LS 1
Beurteilungspegel tags > 60 dB(A)
- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) gemäß den Anforderungen der DIN4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Ziegelstraße nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 71dB(A) auszugehen.
 - Die Aufenthaltsräume (z.B. Büroräume, Wohnzimmer), die keine Fensteröffnungen in Richtung Westen oder den westlichen Bereichen der Nord- und Südfassade aufweisen, sind mit ausreichend dimensionierten schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. integrierte Fensterrahmen-Lüftung, Einzellüfter, etc.) auszustatten.

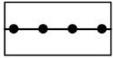


- 7.3 Lärmschutztechnische Bestimmung LS 2
Beurteilungspegel nachts > 50 dB(A)
- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) gemäß den Anforderungen der DIN4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Ziegelstraße nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 71dB(A) auszugehen.
 - Die Ruheräume (z.B. Schlafzimmer), die keine Fensteröffnungen in Richtung Westen aufweisen, sind mit ausreichend dimensionierten schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. integrierte Fensterrahmen-Lüftung, Einzellüfter, etc.) auszustatten.

8. GELÄNDEANPASSUNG AN VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

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

9. SONSTIGE PLANZEICHEN



9.1 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichem Maß der Nutzung
§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 4 und 16 Abs. 5 BauNVO



9.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB



9.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und unbebauter Grundstücksflächen §74 Abs. 1 LBO

SD/FD*

* Dachform als Beispiel

1.1 Dachform von Hauptbaukörpern § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Dachformen der Hauptdächer von Hauptbaukörpern sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplanes vorgeschrieben.
Im Mischgebiet MI₁ sind innerhalb der gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich Flachdächer (FD) zulässig, abweichend davon sind im Mischgebiet MI₂ innerhalb der gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen Satteldächer (SD) sowie Flachdächer bis maximal 20% der Grundfläche des jeweiligen Hauptgebäudes zulässig.

0° - 3° *

* Zahlenwert nur Beispiel

1.2 Dachneigung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Dachneigung der Hauptdächer von Hauptbaukörpern sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplanes festgesetzt. Die Dachneigung ist bei geneigten Dächern (>3°) symmetrisch auszuführen.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte sowie sonstige Dachdurchbrechungen
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Dachaufbauten (z.B. Dachgaupen, Widerkehre, Zwerchgiebel, Treppenträume, Aufzugsüberfahrten usw.), Dacheinschnitte (z.B. Balkone, Loggien) sowie sonstige Dachdurchbrechungen sind 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 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 Fassadengestaltung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

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

1.4 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

C KENNZEICHNUNGEN 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 höchstzulässige Wandhöhe (WH)
- 6 höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA)

1.2 Füllschema der Nutzungsschablone (Örtliche Bauvorschriften):

| Örtliche Bauvorschriften |
|--------------------------|
| 1 |
| 2 |

- 1 Dachform
- 2 Dachneigung

1.3 Luftemissionsminderung während der Bauphase

Es wird empfohlen auf den Baustellen nur emissionsarme Baumaschinen mit Partikelfilter zu verwenden. Ebenfalls sollten die öffentlichen Straßen von Baustellenverunreinigungen (vor allem Verschleppung von Erdmaterial) umgehend von den Verursachern gereinigt werden.

1.4 Duldung von Anlagen für die Straßenbeleuchtung

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück gemäß § 126 Abs. 1 BauGB zu dulden. Können Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen aus technischen Gründen oder wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht auf der Straße angebracht werden, haben die Eigentümer der Anliegergrundstücke das Anbringen gemäß § 5b Abs. 6 S.1 Straßenverkehrsgesetz zu dulden.

1.5 Energieeinsparung

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

1.6 Artenschutz

Bei Umbau- und Abrissmaßnahmen an bestehenden baulichen Anlagen ist von der Baurechtsbehörde bzw. Bauherrn zu prüfen, ob Tiere der besonders bzw. streng geschützten Arten verletzt, getötet, ihre Entwicklungsfolge oder Ruhe-, Nist-, Brut- oder Wohnstätten gestört werden (§44 BNatSchG). Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen. Ebenfalls sind Rodungen 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.

1.7 Bodenschutz

Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“.

<http://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/2799323/Flyer-Bodenschutz-beim-Bauen.pdf>

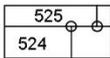
Anfallender Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes zu verwerten. Unbelastete Böden sind abzutragen und wieder zu verwenden (siehe § 202 BauGB i. V. m BodSchG Baden-Württemberg §§ 1 und 4). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens einem Meter Höhe, bei Lagerung länger als ein Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung anzusäen. Die DIN 18915 ist anzuwenden.

1.8 Ordnungswidrigkeiten

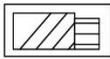
Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 Abs. 2 und 3 LBO behandelt.

D PLANUNTERLAGE

Koordinatensystem: Gauß Krüger (GK3)
Höhensystem: DHHN12 - Höhenstatus 130



1. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



2. Haupt- / Nebengebäude, Bestand



3. Höhenlinie mit Höhenangabe in m ü. NN.

1 Sortimentsliste Ravensburg

Ravensburger Sortimentsliste aus: Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ravensburg vom 30.05.2017, Dr. Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, beschlossen im Gemeinderat am 05.02.2018.

| Zentrenrelevante Sortimente | Nicht zentrenrelevante Sortimente |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Bastel- und Geschenkartikel Bekleidung aller Art Bücher Computer, Kommunikationselektronik Elektroklein- und -großgeräte Foto, Video Gardinen und Zubehör Glas, Porzellan, Keramik Haushaltswaren, Bestecke Haus-, Heimtextilien, Stoffe Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle Leder- und Kürschnerwaren Musikalien Optik und Akustik Sanitärwaren Schuhe und Zubehör Spielwaren Sportartikel einschl. Sportgroßgeräte Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren Unterhaltungselektronik und Zubehör Waffen, Jagdbedarf</p> | <p>Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör Baustoffe, Bauelemente Beleuchtungskörper, Lampen Beschläge, Eisenwaren Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten Boote und Zubehör Brennstoffe, Mineralerzeugnisse Büromaschinen (ohne Computer) Fahrräder, E-Bikes und Zubehör Fahrzeuge (motorisiert) aller Art Farben und Lacke Fliesen Gartenhäuser und -geräte Kamine, (Kachel-) Öfen Holz Installationsmaterial Kinderwagen, -sitze Küchen (inkl. Einbaugeräte) Matratzen Maschinen und Werkzeuge Möbel incl. Matratzen Pflanzen und Gefäße, Erde und Torf, Zäune, Gitter Rollläden und Markisen Zooartikel lebende Tiere und Tiermöbel, einschließlich Tiernahrung als Großgebinde</p> |
| <p>Nahversorgungsrelevante Sortimente</p> <p>Arzneimittel (Schnitt-) Blumen Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel Kosmetika, Parfümerieartikel Nahrungs- und Genussmittel Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf Reformwaren Zeitungen, Zeitschriften Zooartikel Tiernahrung und Zubehör</p> | |

Aufgestellt:
Ravensburg, den 08.05.2018

Herr Herrling
Stadtplanungsamt

Frau Haury
Büro Sieber

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. STANDORTALTERNATIVEN
9. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
10. VERFAHREN / PLANUNGSINSTRUMENT
11. NATUR UND LANDSCHAFT
12. ERSCHLIESSUNG
13. REGENWASSERRÜCKHALTUNG
14. BODEN / BAUGRUND
15. IMMISSIONEN
16. ENERGIE
17. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
18. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
19. STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE
20. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG
21. PLANDATEN
22. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME
23. ZU GRUNDE LIEGENDE GUTACHTERLICHE AUSFÜHRUNGEN

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Ziegelstraße 50 und 52" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu umfasst einen ca. 0,28 ha großen Bereich und befindet sich in zentraler Lage im Stadtgebiet von Ravensburg.

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden durch die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 1205/10 und 1205/11,
im Osten durch die Ziegelstraße, Grundstück mit der Flst.-Nr. 1177
im Süden die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 1128/2, 1155/2 und 1160/3
im Westen durch das Grundstück mit der Flst.-Nr. 1159

Die genaue Abgrenzung ergibt sich gemäß der Festsetzung aus dem Lageplan.

Im Einzelnen liegen innerhalb des Plangebietes vollständig die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 1160, 1160/1 und 1160/2, sowie ein Teil der Ziegelstraße mit der Flst.-Nr. 1161. Im Bereich der Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 1160 und 1160/1 liegt der Vorhaben- und Erschließungsplan zu Grunde. Die südlich angrenzende Fläche mit der Flst.-Nr. 1160/2 wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 4 BauGB einbezogen.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Der Geltungsbereich verläuft im Norden am nördlichen Rand der Ziegelstraße, die sich in Ost-West-Richtung erstreckt. Im Westen und Süden reicht der Geltungsbereich an bestehende Bebauung, wobei es sich größtenteils um Wohnhäuser bzw. Wohn- und Geschäftshäuser handelt. Im Osten schließt der Geltungsbereich an die Ziegelstraße an, die dort in Nord-Süd-Richtung verläuft.

Die Topographie im Geltungsbereich ist nach Nordosten hin leicht steigend. Es existieren einige Gebäude, von denen im Zuge der Neubebauung die Häuser in der Ziegelstraße 50 und 52 teilweise abgerissen werden sollen. Das im Süden des Grundstückes mit der Flst.-Nr. 1160/2 befindliche Gebäude mit der Hausnummer 52/1, wird nicht abgerissen und hat Bestandsschutz. Die Anschlüsse an die Grundstücke im Geltungsbereich sind unproblematisch.

3. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Dem Bebauungsplan werden insbesondere folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- städtebauliche Sicherungs- und Entwicklungsziele
- Bedarfsdeckung an Wohnraum, um eine ausgewogene Bevölkerungszusammensetzung gewährleisten zu können
- Harmonisches Einfügen der Neubausubstanz in die vorhandene Bebauung
- Festsetzung als Mischgebiet (MI)

4. PLANUNGSERFORDERNIS

Die Aufstellung dient der Ausweisung eines Mischgebietes zur Nutzung als Wohn- und Gewerbeflächen, um der dringenden Nachfrage nach Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht nachzukommen. Insgesamt entstehen 27 Wohnungen (Zwei- bis Vierzimmerwohnungen) sowie drei Gewerbeeinheiten mit Tiefgaragenstellplätzen. Die Stadt Ravensburg ist bemüht, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Auch die lang- und mittelfristige Nachfrage nach Gewerberäumen wird durch das Bauvorhaben gedeckt. Der Standort des Vorhabens eignet sich ideal aufgrund seiner innerstädtischen Lage, der guten Einbindung und der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur.

Die Gemeinde entscheidet sich daher für ein steuerndes planerisches Eingreifen.

5. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die überplanten Flächen mit den Flst.-Nrn. 1160 und 1160/1 befinden sich in Privatbesitz des Investors. Bei dem Grundstück mit der Flst.-Nr. 1160/2 handelt es sich um ein Grundstück einer anderen Privatperson. Die Teilfläche des im Plangebietes befindlichen Flurstückes 1161 befindet sich im Eigentum der Stadt. Ein kleines Teilstück im äußersten Osten soll dem Vorhabenträger verkauft werden.

6. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Westlich des Gebietes wird das Planungsrecht durch den Bebauungsplan "Wohnprojekt Südstadt" gebildet, im Osten durch den Baulinienplan "Ortsbauplan Goetheplatz". Im Plangebiet herrscht bestehendes Baurecht nach § 34 BauGB ergänzend zu den Inhalten des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Im Gebiet zwischen Ziegel-, Bismarck-, Tanneberg- und Goethestraße" und wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ziegelstraße 50 und 52" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu im Bereich des räumlichen Geltungsbereiches überlagert. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes orientieren sich an denen der umliegenden Bebauungspläne.

7. RAUMORDNUNG

Für die Planung sind folgende 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:

- Plansatz des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg

"Die Inanspruchnahme von Freiräumen für Siedlungszwecke ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen."

"Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung soll die Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungs-

achsen konzentriert werden. Zwischen den Entwicklungsachsen sollen ausreichende Freiräume erhalten werden."

- Plansatz des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben 1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben

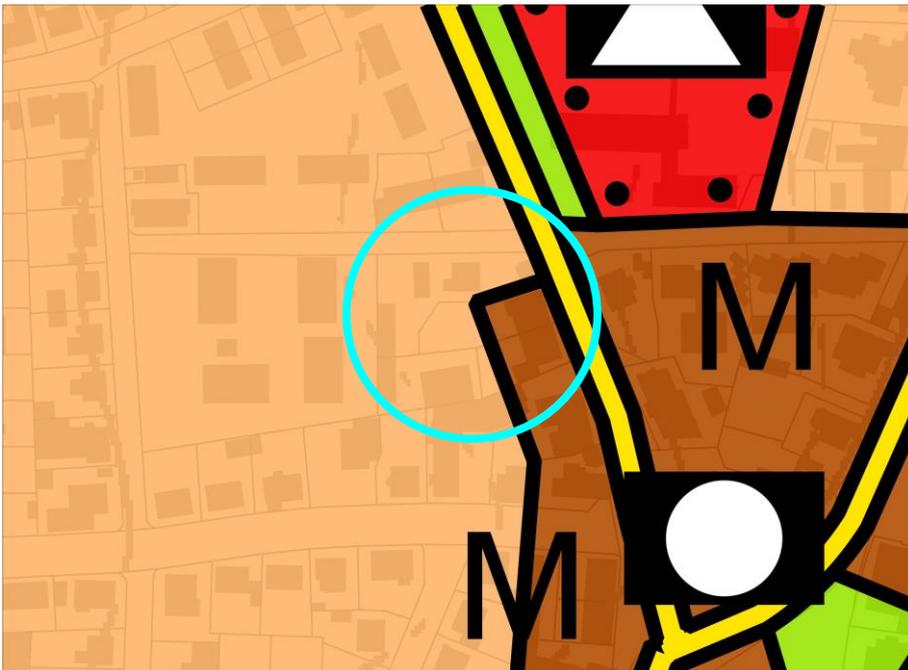
"Die Ziele des Regionalplanes fordern ausdrücklich die Sicherung eines quantitativ und qualitativ ausreichenden Wohnungs-Angebotes in diesem Bereich, wenngleich dieses Ziel von der Verbindlichkeit ausgenommen wurde. Die Planung stimmt mit diesen Zielen des Regionalplanes überein."

8. STANDORTALTERNATIVEN

Über das Vorhaben hinaus besteht ein immenser Bedarf vor allem an Wohn-, aber auch an Gewerbefläche. Das Plangebiet ist aufgrund seiner zentralen Lage sehr gut geeignet, sodass keine tiefere Standortalternativenprüfung erforderlich ist.

9. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental mit Stand vom 11.06.2018 stellt für einen kleineren Bereich im Osten des Plangebietes eine Mischbaufläche (M) und für den Rest Wohnbauflächen (W) dar. Da die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen (Mischgebiet) nicht mit denen im Flächennutzungsplan übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

10. VERFAHREN / PLANUNGSINSTRUMENT

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

11. NATUR UND LANDSCHAFT

Beim Plangebiet handelt es sich um eine innerstädtisch vorgeprägte Fläche. Durch die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden die zu rodende Gehölze (Bäume, Sträucher) von standortgerechten Bäumen (Pflanzliste 1) sowie eine Mindestanzahl von zu pflanzenden standortgerechten Sträuchern (Pflanzliste 2) ersetzt. Eine fachgerechte Pflanzung und Pflege sichert eine dauerhafte Erhaltung der Sträucher bzw. der Bäume. Falls dennoch ein Abgang zu verzeichnen sein sollte, ist dieser zu ersetzen. Ein Mindestmaß an Durchgrünung des Plangebietes wird somit sichergestellt. Die Festsetzung zur Minderung von Lichtemissionen reduziert die Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten. Um den Eintrag von Schwermetallen über den Dachflächenabfluss in den Boden zu verringern, sind nicht beschichtete Metaldächer aus Kupfer, Zink und Blei nicht zulässig. Durch Hinweise zum Bodenschutz und weitere Festsetzungen zur Dach- und Tiefgaragenbegrünung sowie zur Verwendung offenporiger Bodenbeläge kann die Versiegelung reduziert werden. Die Funktionen des Bodens (bspw. Filter und Puffer) sowie die Niederschlagsretention können so in geringem Umfang erhalten werden.

12. ERSCHLIESSUNG

Verkehrliche Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die "Ziegelstraße". Die Bundesstraße 32 ist schnell erreichbar, ebenso wie der Anschluss an weitere Bundesstraßen sowie die nahegelegene Autobahn 96. Die bestehende Verkehrsinfrastruktur ist hervorragend für die Nachverdichtung durch das geplante Vorhaben geeignet. Der Öffentliche Personennahverkehr kann vom Plangebiet aus zu Fuß erreicht werden. Dazu zählen Bushaltestellen sowie der Hauptbahnhof Ravensburg.

Ruhender Verkehr im öffentlichen Verkehrsraum

Im zu überplanenden Bereich werden entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Zudem ist eine Tiefgarage auf dem

Grundstück mit der Flst.-Nr. 1160 und 1160/1 geplant. Dadurch wird sämtlicher ruhender Verkehr des Vorhabens unter dem Gebäude untergebracht.

Technische Infrastruktur

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ziegelstraße 50 und 52" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

Soziale Infrastruktur

In unmittelbarer Nähe befindet sich die Barbara-Böhm-Gemeinschaftsschule, eine Grund- und Werkrealschule sowie 200 m nördlich des Plangebietes das Hallenbad Ravensburg. Das Rathaus liegt ebenfalls in Laufdistanz ca. 1 km entfernt in der Innenstadt. Das St. Elisabethen-Klinikum ist weniger mit dem Auto in weniger als 2,5 km zu erreichen.

13. REGENWASSERRÜCKHALTUNG

Das Niederschlagswasser im Plangebiet wird ohne Versickerung und Retention in den Mischwasserkanal der Stadt eingeleitet.

14. BODEN / BAUGRUND

Ergebnisse aus dem Geotechnischem Bericht (Baugrunderkundung) des Fachbüros BauGrund Süd (Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, 03.11.2016) ergaben, dass die natürliche Schichtenabfolge des Plangebietes aufgrund diverser vergangener Baumaßnahmen und Geländeangleichungen mit inhomogenen Auffüllungen zu Geländeoberkante hin abschließen. Eine generelle Schichtenabfolge konnte wie folgt zugrunde gelegt werden: "Auffüllungen" (Rezent) bis zu einer Tiefe von 3,1 m mit einem Oberboden aus sandigen, humosen Schluff, anschließend eine lehmhaltige nicht-/bindige Auffüllfazies bis 2,20 m, anschließend eine Schicht aus sandig-kiesigen, organischen Schluff; "Schmelzwasserkies/-sand" (Pleistozän-Holozän) zusammengesetzt aus sandigem, schwach schluffigem Fein- bis Grobkies. In dieser Schicht konnte zudem der Grundwasserspiegel angetroffen werden. Jahreszeitlich bedingt kann dieser auch höher anstehen. Die Ergebnisse aus der Baugrunderkundung ergaben zusammenfassend eine für die Bauwerksgründung nicht heranzuziehende Schicht "Auffüllungen" sowie eine tragfähige bis gut tragfähige Schicht "Schmelzwasserkies/-sand". Für das geplante Bauvorhaben wird empfohlen, den höchsten gemessenen Niedrigwasserspiegel, mit einem Höhenniveau von 430,39 m ü. NN, zugrunde zu legen.

15. IMMISSIONEN

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung für die zu erwartenden Straßenverkehrslärm-Immissionen der Ziegelstraße im Plangebiet durch das Büro Sieber durchgeführt (Gutachten vom 03.05.2018). Es zeigt sich, dass der Orientierungswert gemäß DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) für ein Mischgebiet im Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) von 60 dB(A) an der Ostfassade um bis zu 5 dB überschritten wird. Der Orientierungswert im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) von 50 dB(A) wird an der Ostfassade um bis zu 8 dB überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von tags/nachts 64/54 dB(A) werden im Tagzeitraum um 1 dB überschritten und im Nachtzeitraum um 4 dB überschritten. Zur Lösung des Konfliktes sind Lärmschutz-Maßnahmen erforderlich.

Im vorliegenden Fall wurde mit Hilfe des Schallausbreitungsberechnungsprogrammes IMMI die erforderliche Länge und Höhe einer aktiven Lärmschutz-Maßnahme (Wand) zur Abschirmung der Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet berechnet. Zur Gewährleistung der Einhaltung der zulässigen Orientierungswerte bis zum Dachgeschoß, wäre eine geschlossene und fugendichte Lärmschutzwand entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches erforderlich. Die Wand müsste eine Höhe von 10,00 m, eine Länge von 40,00 m und am nördlichen sowie südlichen Ende abknickende Flanken in Richtung Westen aufweisen. Da der Abstand zwischen einer möglichen Lärmschutzwand und der geplanten bzw. bestehenden Bebauung sehr gering wäre, würde die Wand zu einer unverhältnismäßigen Verschattung der unteren Stockwerke führen und zu einer deutlichen Beeinträchtigung des Straßenbildes ("Kaserneneffekt") führen. Die Realisierung dieser oder auch in Kombination mit passiven Lärmschutz-Maßnahmen ggf. niedrigere aktiven Lärmschutz-Maßnahme ist deshalb aus städtebaulichen Gründen nicht als sinnvoll zu erachten.

In Absprache mit dem Auftraggeber wurde entschieden, den Konflikt durch passive Lärmschutz-Maßnahmen (Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von Aufenthalts- und Ruheräumen, Festsetzung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile, aktive Lüftungstechnische Anlagen) zu lösen. Auf Grund der geplanten Nutzung des Gebäudes und den Raumaufteilungen, ist eine Orientierung der Fensteröffnungen in den meisten Fällen nicht möglich. Deshalb sind die Aufenthalts- und Ruheräume, welche keine Fensteröffnungen im konfliktfreien Bereich aufweisen, ersatzweise mit ausreichend dimensionierten schalldämmten Lüftungsanlagen (z.B. integrierte Fensterrahmen-Lüftung, Einzellüfter, etc.) auszustatten.

Die passiven Lärmschutz-Maßnahmen werden für das 1. Obergeschoß dimensioniert und auf die anderen Geschoßebenen übertragen. Da im 1. Obergeschoß die höchsten Beurteilungspegel zu erwarten sind, kann davon ausgegangen werden, dass dadurch die Konfliktlösung auch in den anderen Geschoßen sichergestellt ist. Für den mittleren und westlichen Gebäudeabschnitt sind keine Lärmschutz-Maßnahmen erforderlich.

Für den mittleren und westlichen Gebäudeabschnitt sind keine Lärmschutz-Maßnahmen erforderlich.

Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

16. ENERGIE

Die Zielsetzungen des European Energy Award® (eea) sind regelmäßige Abwägungsbelange der kommunalen Bauleitplanung. Die Festsetzungen wurden – soweit dies bei der Weiterentwicklung eines Bestandsgebietes möglich ist - unter besonderer Gewichtung folgender Zielsetzungen des EEA erarbeitet: Förderung kompakter, dichter und günstig orientierter Bauformen mit der Möglichkeit einer energieeffizienten Bauweise. Anwendung geeigneter Auflagen zur Energieeffizienz. Förderung der Begrünung, der Grünflächenvernetzung und Erhalt und Verbesserung der natürlichen Durchlüftung, sowie von Regelungen, zur Schaffung von autofreien Bereichen, zu Gunsten des Fuß- und Radverkehrs.

17. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Die Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung stellt in jeder Planung einen zentralen Inhalt dar. Bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen kann abweichen vom § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und der BauNVO die Art der baulichen Nutzung festgesetzt werden.

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:

Für den zu überplanenden Bereich ist ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, das vermehrt der Unterbringung von Wohnnutzung, aber auch einem deutlichen Anteil gewerblicher Nutzungen, dienen soll. Innerhalb des Mischgebietes ist eine Gliederung in ein Mischgebiet 1 (MI₁) und ein Mischgebiet 2 (MI₂) vorgenommen.

Im Mischgebiet 1 (MI₁) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, nicht zulässig. Die genannten Nutzungen würden für den Bereich und deren umgebenden Grundstücke zu einem unlösbaren Konfliktpotenzial führen. Der Ausschluss ist durch den störenden Charakter dieser Nutzungen auf das gesamte Umfeld und die fehlende Infrastruktur hierfür begründet.

Im Mischgebiet 2 (MI₂) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO, Gartenbaubetriebe und Tankstellen die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, und Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Sortiment nach der am 05.02.2018 beschlossenen "Sortimentsliste Ravensburg" (vgl. Anlage) nicht zulässig. Zulässig sind hingegen gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und/ oder nicht zentrenrelevanten Sortimenten nach der am 05.02.2018 beschlossenen "Sortimentsliste Ravensburg" (vgl. Anlage).

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind im Mischgebiet MI₂ folgende Arten von baulichen oder sonstigen Anlagen nur ausnahmsweise zulässig:

Einzelhandelsbetriebe mit branchentypischen, zentrenrelevanten Randsortimenten nach der am 05.02.2018 beschlossenen "Sortimentsliste Ravensburg" (vgl. Anlage) bis zu einem Verkaufsflächenanteil von 10% der Gesamtverkaufsfläche des Betriebs sowie der Verkauf von selbst hergestellten oder eingekauften Waren auf einer untergeordneten Fläche bis zu 50 m² durch Betriebe des Handwerks.

Im Jahr 2010 hat die Stadt Ravensburg auf Grund ansteigender Zahlen Ansiedlungsanfragen eine Vergnügungsstättenkonzeption erstellen lassen und diese am 04.04.2011 im Gemeinderat beschlossen. Gemäß dieser sollen künftige Ansiedlungen von Vergnügungsstätten auf einzelne Standorte konzentriert werden. Für den Bereich des überplanten Gebietes werden daher gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Mit dem beschriebenen Nutzungskonzept bleibt die allgemeine Zweckbestimmung der Mischgebiete (MI₁ und MI₂) gewahrt, und somit auch der Gebietscharakter.

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzungen konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. Abs. 4 Bau NVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) im Plangebiet ergibt sich der notwendige Spielraum zur kompakten Ausnutzung der Grundstücke und Verwirklichung des Vorhabens. Der festgesetzte Wert von 0,50 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Mischgebiete. Der im gesamten Plangebiet zulässige Höchstwert von 0,80 stellt eine für die städtische Umgebung angepasste Festsetzung dar. Er orientiert sich insbesondere an der angrenzenden bestehenden Bebauung und berücksichtigt die Erfordernisse eines stärkeren Befestigungsaufwandes zur Erreichbarkeit des Hinterliegergrundstückes mit der Flst.-Nr. 1160/3. Für den Bestand auf Flst.-Nr. 1160/2 ermöglicht die GRZ eine Erweiterung des vorhandenen Gebäudes in Anlehnung an die im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes umzusetzenden Neubauten.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) stellt sicher, dass eine städtebaulich unangemessene Nutzungsverdichtung durch die Ausbildung weiterer mit der vorhandenen Topografie nicht vereinbarer Nichtvollgeschosse vermieden wird. Durch die Berücksichtigung der Nichtvollgeschosse bei der Berechnung der GFZ wird dennoch ausreichender Spielraum zur Schaffung von Nutzraum im untersten, wie im obersten Geschoss geschaffen. Die Festsetzung geht über die durch § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen hinaus. Die Überschreitung wird durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ausgeglichen, da durch eine Fixierung der Wand- und Firsthöhen Fehlentwicklungen ausgeschlossen werden. Die Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 BauNVO sind hierbei zu Gunsten des

Lärmschutzes sowie des städtebaulichen Konzeptes erfüllt. Die Festsetzung ist erforderlich, um eine Bauweise mit einer bestimmten Anzahl von Vollgeschossen zu ermöglichen. Die o.g. Einschränkungen ermöglichen hierbei jedoch max. die Ausführung eines Untergeschoßes (talseitig belichtet), eines Erdgeschoßes, zweier Obergeschoße und eines Dachgeschoßes (mit Kniestock).

Höhenfestsetzungen

Die Bemessung der höchstzulässigen Wandhöhe und der Höhe baulicher Anlagen ist auf das konkrete, städtebaulich angemessene, Vorhaben abgestimmt. Sie lassen geringe Spielräume für künftige Änderungen oder Sanierungen zu.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB:

Die festgesetzte abweichende Bauweise wird nicht weiter differenziert. Es sind Gebäude ohne Längenbeschränkung zulässig. Dadurch entsteht eine hohe Flexibilität bei der Umsetzung der Gebäude.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie dem konkret geplanten Vorhaben etwas Spielraum gewähren. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück.

Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung)

Die zulässige Firstrichtung der Gebäude ist parallel zur Ziegelstraße festgesetzt. Somit entsteht ein harmonisches Gesamtbild.

Tiefgarage, Stellplätze, Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB:

Die Anordnung der Flächen für Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen gibt der Bauherrschaft größtmögliche Freiheit zur Situierung dieser. Lediglich der straßenzugewandte Bereich soll von diesen freibleiben.

Straßenverkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB:

Der nördliche Bereich ist als Straßenverkehrsfläche mit einer Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Es handelt sich um einen Teil der "Ziegelstraße", die in den Geltungsbereich mit aufgenommen wurde.

Einfahrtsbereich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB:

Je Grundstück ist in den gekennzeichneten Bereichen die Zufahrt zu Stellplätzen bzw. zur Erreichung von Hinterliegergrundstücken das Ein- und Ausfahren zulässig. Außerhalb der gekennzeichneten Bereiche ist die Ein- und Ausfahrt nicht gestattet.

Pflanzgebot von Bäumen mit festem Standort sowie Sträucher ohne festen Standort gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB:

Im Plangebiet werden sieben Bäume mit festem Standort als Pflanzgebot festgesetzt. Diese müssen nach den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen gepflanzt, gepflegt und erhalten werden. Die Baumarten sind aus der festgesetzten Pflanzliste 1 zu entnehmen. Des Weiteren sind pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche drei Solitärsträucher aus der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die zu pflanzenden Sträucher sind durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang eines Baumes oder Strauches ist dieser gleichwertig zu ersetzen. Durch diese Festsetzung wird ein Mindestmaß an Durchgrünung des Baugebietes sichergestellt. Bei der Auswahl der festgesetzten Gehölzarten wurde auf eine Verwendung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher geachtet. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden um Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange vorzubeugen.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches:

Neben den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes, der den Bereich des privaten Vorhabens umfasst, erstreckt sich der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes noch auf eine Verkehrsfläche sowie die nach §12 Abs. 4 BauGB in einbezogene Fläche eines privaten Grundstückes. Dieses ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den Neubauten im direkten städtebaulichen Zusammenhang zu sehen, so dass hier die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes aufgegriffen werden, um städtebauliche Fehlentwicklungen in Zukunft zu vermeiden.

18. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Zur Sicherung grundlegender baugestalterischer Ziele werden einzelne, rahmensetzende Vorschriften getroffen. Diese sehr zurückhaltende Formulierung von baugestalterischen Vorschriften wird dem städtebaulichen Charakter des Gebietes gerecht und erhält der Bauherrschaft einen möglichst weiten Gestaltungsspielraum.

Dachform

Die Dachformen für die Hauptdächer der Hauptbaukörper sind auf die Dachformen Flachdach (MI₁) und Satteldach sowie Flachdächer bis maximal 20% der Grundfläche des jeweiligen Hauptgebäudes zulässig. (MI₂) beschränkt. Hierdurch wird die Entstehung einer ruhigen Dachlandschaft gesichert, die derzeit bereits das bauliche Umfeld prägt. Durch die Beschränkung der Vorgaben auf die Hauptdächer der Hauptbaukörper verbleibt der Bauherrschaft ein weiterer individueller Gestaltungsspielraum, in erster

Linie bei der Gestaltung von untergeordneten Bauteilen, überdachten Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden.

Dachneigung

Das Spektrum der zulässigen Dachneigungen für das Plangebiet ist zu Gunsten der Bauherrschaft bewusst weit gefasst. Es orientiert sich am gebauten Bestand der umliegenden Bauten. Diese Vorschrift ermöglicht die Umsetzung zeitgemäßer Bauformen.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte sowie sonstige Dachdurchbrechungen

Die getroffenen Vorschriften zur Ausformung der zulässigen Dachaufbauten, Dacheinschnitte 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 Mindestmaß an Dachfläche gestalterisch wirksam und damit erlebbar bleibt. Auf diese Weise wird ein ausreichend harmonisches Erscheinungsbild der Dachlandschaft gesichert.

Fasadengestaltung

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

Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

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

19. STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE

Zulässig sind für die zur Bebauung vorgesehene Fläche ausschließlich Nutzungen und Anlagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag auf der Grundlage des § 12 Abs. 1 BauGB verpflichtet. Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen.

20. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist eine Vorprüfung des Einzelfalls nicht erforderlich. Dennoch erfolgt eine schutzgutbezogene Bewertung der Umweltbelange als Grundlage für die Abwägung.

Angaben zum Standort

Das innenstadtnahe Gebiet ist überwiegend locker bebaut und besitzt einen relativ hohen Grünflächen-Anteil. Jedoch ist in den letzten Jahren der Trend zu einer höheren Ausnutzung der Grundstücksfläche zu beobachten. Auf diesen Grundstücken wird die wenige verbliebene Freifläche intensiv ziergärtnerisch bzw. als Stellplätze, Zufahrten usw. genutzt. Diese Grundstücke sind durch einen hohen Versiegelungsgrad, starke Bodenbewegungen und Niveauveränderungen geprägt. Insbesondere in den seitlichen Abstandsflächen erfolgten starke Abgrabungen, um die Belichtung von in den unteren Geschossen gelegenen Wohnungen sowie eine fußläufige Erreichbarkeit sicher zu stellen. Die "Ziegelstraße" hat hier den Charakter eines typischen Mischgebietes. Der Grünanteil fügt sich optisch gut in die bestehende Struktur des vorliegenden Mischgebiets ein.

Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst oder direkt angrenzend dazu befinden sich keine nach BNatSchG/NatSchG geschützten Landschaftsbestandteile (kartierte Biotope, Naturschutzgebiete, Naturdenkmäler o.ä.) oder europaweit geschützte Natura2000-Gebiete (FFH- oder SPA-Gebiete). In einer Entfernung von etwa 800 m befindet sich in westlicher Richtung das Fließgewässer "Schussen" als Teilfläche des FFH-Gebietes "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" (Nr. 8223-311). Eine Beeinträchtigung kann aufgrund der geringen Größe des Vorhabens, der Entfernung zum Schutzgebiet sowie der Riegelwirkung der dazwischenliegenden Bestandsbebauung ausgeschlossen werden. Wasserschutzgebiete sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

Artenschutz

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 als Habitatstruktur von Bedeutung sind vor allem die Großbäume sowie die teils dichte Heckenstrukturen in dem Garten. Daher kann das Vorkommen besonders geschützter Tierarten, insbesondere Vögel nicht ausgeschlossen werden. Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe bauleitplanerisch vorbereitet, welche zum Wegfall von diesen Gehölzstrukturen führen. Beeinträchtigungen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten einzelner Vogelarten können daher nicht ganz ausgeschlossen werden. Des Weiteren konnte im Rahmen der artenschutzrechtlichen Begehung (16.12.2015, Büro Sieber) potentielle Lebensräume für Zauneidechsen entlang einer kleineren südexponierten Mauer kartiert werden. Individuen konnten selbst nicht gesichtet werden, ein temporäres Vorkommen allerdings auch nicht ausgeschlossen werden. Da sich die Grundstücke im sog. Innenbereich befinden und das bestehende Baurecht der Ortbaupläne 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 (zier-) gärtnerischen Nutzung. Das Gebiet ist daher für seltene und i. d. R. störanfällige Arten mit hohen Lebensraumsprüchen weniger geeignet. 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. Durch Pflanzgebote wird ein Mindestbesatz mit Bäumen und Sträuchern weiterhin sichergestellt. Zusätzlich können erhebliche Störungen bei einer Rodung außerhalb der Vegetationsperiode vermieden werden. Neben den Gärten im Gebiet selbst, befinden sich in unmittelbarer Nähe zudem weitere private Hausgärten 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.

Schutzgut Mensch / Erholung

Mögliche Beeinträchtigungen ergeben sich ggf. durch den Wegfall privater Freiflächen (Garten) zur Erholungsnutzung. Umliegende Freiflächen oder Geh- und Radwege sind von der Planung nicht betroffen. Verbesserungen für das Schutzgut Mensch ergeben sich dadurch, dass zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird. Aufgrund dessen ergibt sich für das Schutzgut Mensch nur geringe negative Auswirkungen.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Die zukünftig versiegelten Flächen stehen als Standorte für Vegetation und Raum für Tiere nicht mehr zur Verfügung. Die unbebauten Flächen / Freiflächen werden unterschiedlich stark genutzt. Ökologisch hochwertige Flächen oder ausgeräumte Freiflächen ohne Gartennutzung sind nicht mehr vorhanden. Von höherer Bedeutung im Plangebiet sind die größeren, zu pflanzenden Laubbäume sowie die zu pflanzenden Sträucher. Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen, zur Bauweise und zum Maß der baulichen Nutzung tragen zum Erhalt und zur Neuschaffung von Grünstrukturen im Gebiet bei. Es sind geringe, negative Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Fläche

Beim Plangebiet handelt es sich um bereits vorgeprägte sowie teils bebaute und versiegelte Fläche. Die Planung umfasst im mäßigem Umfang unversiegelte Bereiche

welche neu versiegelt oder bebaut werden. Daher kann noch von einem dem innerstädtischen Bereich angepasster Neuversiegelung sowie Flächenverbrauch ausgegangen werden. Das Schutzgut wird durch moderaten Flächenverbrauch geringfügig beeinträchtigt.

Schutzgut Boden

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

Schutzgüter Grundwasser und Oberflächengewässer

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

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 dicht bebaute Siedlungsfläche dargestellt. Von dichter und lockerer Siedlungsfläche ist diese auch im weiteren Umfeld umgeben. Der den Bannegghang abfließende Kaltluftstrom ist von geringer bis mittlerer Volumenstromdichte und Windgeschwindigkeit. Die dem Plangebiet umliegend dargestellten Windgeschwindigkeiten weisen geringen bis keine Windgeschwindigkeiten auf.

Durch Festsetzungen zur Bauweise und zum Maß der baulichen Nutzung bleiben die kleinräumige Vernetzung im Gebiet und ein Anteil an Freiflächen gewahrt. Erheblich negative Auswirkungen für die Schutzgüter sind daher nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Das kleinräumige Stadtbild im Plangebiet wird durch bestehende Gebäude geprägt. Bezüge zur freien Landschaft bestehen nicht. Durch die Festsetzungen des Bebau-

ungsplans bleiben die gebietstypischen Strukturen und ein konstantes Verhältnis von Gebäuden zu Freiflächen sowie die Fernwirkung des Bannegghangs von der gegenüberliegenden Seite des Schussentales gewahrt. Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung bestehen nicht.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet selbst sowie im angrenzenden und umliegenden Bereich befinden sich keine geschützten Kultur- und sonstigen Sachgüter. Sollten im Rahmen der Bauausführung Boden- oder Kulturdenkmäler zu Tage kommen, sind diese der Unteren Denkmalschutzbehörde im Bauordnungsamt der Stadt Ravensburg bzw. am Landratsamt Ravensburg unumgänglich zu melden. Empfindlichkeiten der Schutzgüter gegenüber der Planung bestehen bis dahin nicht.

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.

21. PLANDATEN

Fläche des Geltungsbereiches: ca. 0,28 ha

Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes: ca. 0,22 ha

Flächenanteile:

Mischgebiete MI₁ und MI₂ ca. 0,23 ha

Öffentliche Verkehrsfläche ca. 0,05 ha

Wesentliche Plandaten:

Anzahl Wohneinheiten 27

Anzahl Einzelhäuser 3

Anzahl Gewerbeeinheiten 3

22. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

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

23. ZU GRUNDE LIEGENDE GUTACHTERLICHE AUSFÜHRUNGEN

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

- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büro Sieber, Lindau, vom 18.01.2016
- Geotechnischer Bericht des Büro BauGrund Süd, Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, Bad Wurzach, vom 03.11.2016
- Schallschutztechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ziegelstraße 50 und 52" des Büro Sieber, Lindau, vom 03.05.2018

Aufgestellt:

Ravensburg, den 08.05.2018

Herr Herrling
Stadtplanungsamt

Frau Haury
Büro Sieber