
Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften:

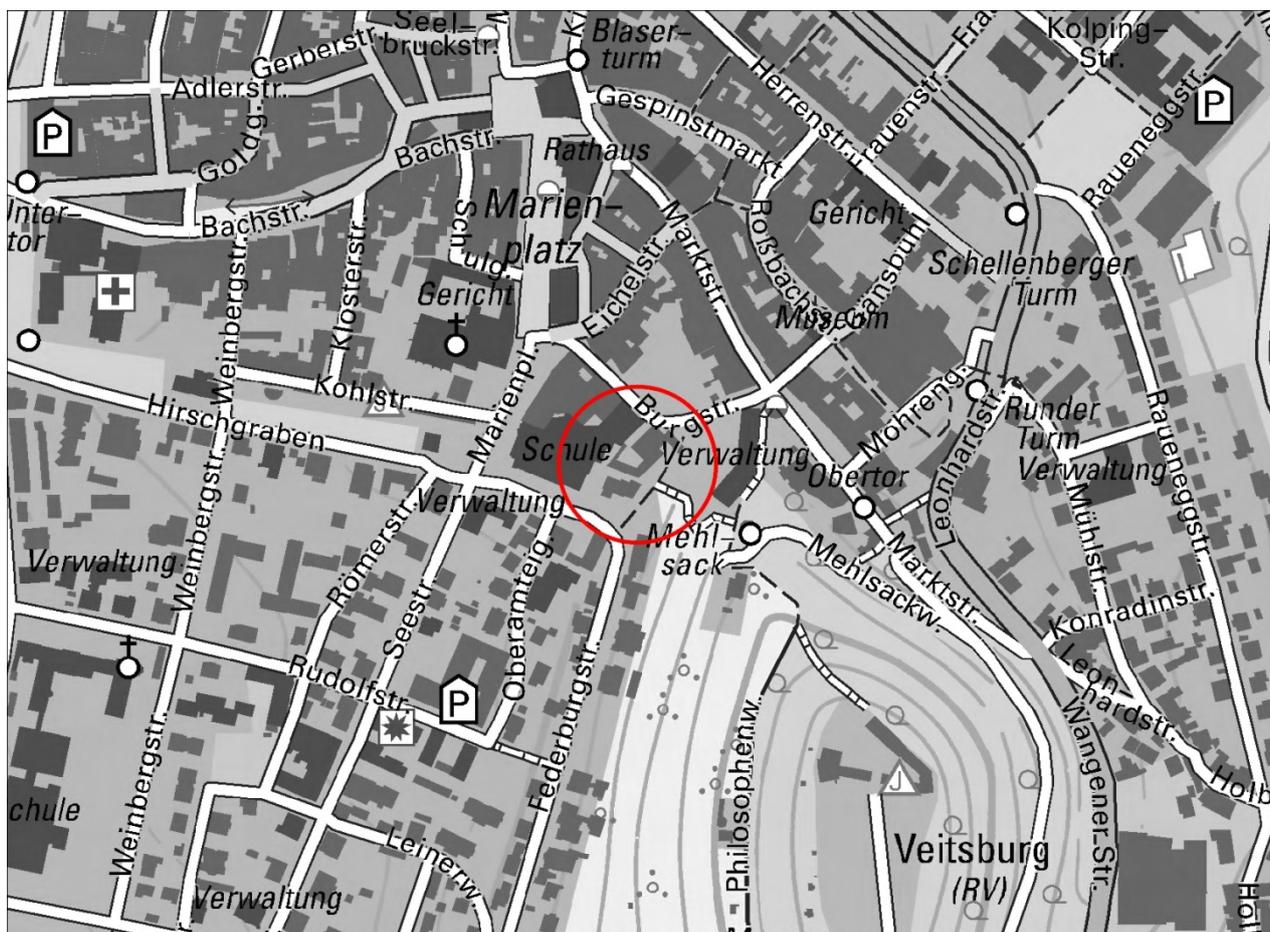
"BURGSTRASSE – 1. ÄNDERUNG"

Fassung vom: 13.01.2017 /12.03.2018 /25.04.2018 Reg.-Nr.: Fertigung

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

TEIL II: BEGRÜNDUNG

- Satzungsbeschluss -



VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|---|----------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik | am 04.03.2015 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB | am 07.03.2015 |
| 3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung | am 07.03.2015 |
| 4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung | vom 16.03.2015
bis 30.03.2015 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik | am 15.02.2017 |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung | am 18.02.2017 |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 13.01.2017 mit Begründung vom 13.01.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB | vom 28.02.2017
bis 03.04.2017 |
| 8. Erneute Billigung des Bebauungsplanentwurfes und erneuter Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik | am 25.04.2018 |
| 9. Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung | am 28.04.2018 |
| 10. Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 13.01.2017/ 12.03.2018/ 25.04.2018 mit Begründung vom 13.01.2017/ 2.03.2018/ 25.04.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB | vom 07.05.2018
bis 15.06.2018 |
| 11. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO | am |

Ravensburg, den

.....
(BÜRGERMEISTER)

AUSFERTIGUNG

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

Ravensburg, den

.....
(OBERBÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am

Ravensburg, den

.....
(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. der Bekanntmachung 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 Gesetze 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 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:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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



- 1.1 Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete)
(§ 4a BauNVO)

Zulässig sind: Wohngebäude; Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes; Schank- und Speisewirtschaften; sonstige Gewerbetriebe; Geschäfts- und Bürogebäude; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden: Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind nicht zulässig: Anlagen für sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist § 4a Abs. 3 Nr. 2 und 3 (Vergnügungsstätten, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

0,55*

- 2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garage, Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) ist bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.

* beispielhaft

WH 461,90
m ü. NN*

* beispielhaft

2.2 Wandhöhe

Die höchstzulässige Wandhöhe (WH) ist festgesetzt in m über NN.

Sie ist definiert durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Bei Flachdach gilt als oberer Messpunkt der Wandhöhe die Oberkante der Attika bzw. bei Dachterrassen die Oberkante des Geländers. Eine Überschreitung der Wandhöhe ist durch Balkon- und Terrassengeländer sowie Dachaufbauten gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO nicht zulässig.

Bei einem Flachdach gilt die WH als maximale Oberkante des Gebäudes.

HbA 465,00
m ü. NN*

* beispielhaft

2.3 Höchstzulässige Gebäudehöhe

Die höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) ist festgesetzt in m über NN.

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

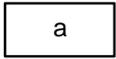


3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)



3.2 Baugrenze für unterirdische Anbauzone A (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Innerhalb der Baugrenze sind nur bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.



3.3 Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

Es ist eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 9 Abs. 1 BauGB festgesetzt:

Innerhalb der überbaubaren Flächen darf unter Beachtung der zulässigen Wandhöhen und Höhen baulicher Anlagen ohne Grenzabstand an die Grundstücksgrenzen gebaut werden.

Eine Unterschreitung der in § 5 Abs. 4 und 7 LBO geforderten Mindestabstandsflächen ist zulässig.



3.4 Stellung der Baukörper (Hauptfirstrichtung)

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



4.1 Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür festgesetzten Flächen (Tg) zulässig.

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

Hinweis:

Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist unverbindlich.



5.1 Öffentliche Verkehrsfläche



5.2 Straßenbegrenzungslinie

V

5.3. Öffentliche Verkehrsfläche als Begleitfläche

6. GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:



Parkanlage

7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



7.1 Erhaltung von Bäumen (Pflanzbindung)

Der bestehende Baum ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Bei Abgang ist der Baum gleichwertig zu ersetzen. Abweichungen um bis zu 5 m vom festgesetzten Standort sind zulässig.



7.2 Anpflanzen von Bäumen mit festem Standort (Pflanzgebot)

Gemäß Eintragung im Lageplan sind standortgerechte mittel- bis kleinkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm (STU 18-20 cm) gemessen in 1,0 m Höhe gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916 in der jeweils aktuellen Fassung zu pflanzen. Abweichungen um bis zu 5 m vom festgesetzten Standort sind zulässig. Die Bäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Im Wurzelbereich der festgesetzten Bäume muss die Höhe der Substratschicht mind. 80 cm betragen.

7.3. Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer aller baulichen Anlagen mit einer Dachneigung bis zu 3° sind mit einer Substratschicht von mind. 10 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.

7.4 Begrünung der Stützmauer

Nach Abschluss der Sanierung der Stützmauer muss diese wieder vollständig begrünt werden. Dabei sind mindestens 50% heimische Pflanzen zu verwenden. Entlang des Fußes der Stützmauer muss auf deren nordwestlicher Seite ein Pflanzstreifen mit einer Substrathöhe von mind. 80 cm angelegt werden.

7.5 Verwendung von insektenschonender Straßenbeleuchtung

Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z. B. Natrium-Niederdrucklampen oder Lampen mit gleicher Funktionserfüllung - LED) zu verwenden, die vollständig und dicht eingekoffert sind. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Flächig angestrahlte Wände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23.00 und 5.00 Uhr zu reduzieren. Flächig angestrahlte Wände und Bodenstrahler an Wegen sind nicht zulässig. Die maximale Höhe der Masten ist auf 6 m zu beschränken. Der Einsatz von Skybeamern sowie blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sind nicht zulässig.

7.6 Artenschutz

Rodungen und die Freiräumung der Baufelder sind ausschließlich in der Zeit von 1. Oktober bis 28. 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.

Zum Schutz von Gebäudebrüterarten müssen alle Arbeiten am Gebäude (Sanierung, Abriss, Gerüstbau etc.) in dem Zeitraum von Mitte August bis spätestens Ende Februar begonnen werden.

Der Abriss von Gebäuden ist ausschließlich in der Zeit von 15. Oktober bis 15. März vorzunehmen. Die Gebäude sind unmittelbar vor dem Abriss auf gebäudebewohnende Tierarten zu untersuchen.

7.7. Ökologische Baubegleitung

Um Verstöße gegen Verbote nach § 39 und § 44 BNatSchG zu vermeiden sind vorgezogene Maßnahmen, Ersatz-, Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, für deren Überwachung eine ökologische Baubegleitung mit Monitoring beauftragt werden muss.

7.8 Verwendung nicht spiegelnder Materialien für die Außenfassaden zum Schutz vor Vogelanzug

Für die Fassaden sind keine glänzenden oder stark spiegelnden Materialien zulässig. Hinsichtlich des Baumaterials Glas für Gebäude und Einfriedungen ist durch geeignete Schutzmaßnahmen Vorsorge zu treffen, dass Vogelanzug minimiert wird. Es sind nur halbtransparente Materialien oder Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 % einzusetzen.

7.9 Verwendung reflexionsarmer Photovoltaik- und Solarthermieanlagen

Es sind reflexionsarme Photovoltaik- und Solarthermiekollektoren zu verwenden. Die Anlagen dürfen nicht mehr als 6 % polarisiertes Licht (3 % je Solarseite) reflektieren. Die Anlagenelemente müssen dem neuesten Stand des Insektenschutzes bei PV-Anlagen entsprechen. Es sind entspiegelte und monokristalline Module aus mattem Strukturglas zu verwenden.

8. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

8.1 Schutz vor Luftverunreinigungen

Das Verbrennen von Kohle ist nicht zulässig.

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

9.1 Passiver Lärmschutz

Für die Gebäude an der Burgstraße ist entsprechend der DIN 4109 für den festgestellten Schallpegelbereich V das Schalldämmmaß der Außenbauteile, die der Burgstraße zugewandt sind, nachzuweisen und zwar für Gebäude mit folgenden Raumarten:

- a) Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
erf. R'W, res 50 dB
(entspricht Schallschutzfenster Klasse VI nach DIN 2719)
- b) Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Berherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. ä.
erf. R'W, res 45 dB
(entspricht Schallschutzfenster Klasse V nach DIN 2719)
- c) Büroräume u. ä.
erf. R'W, res 40 dB
(entspricht Schallschutzfenster Klasse IV nach DIN 2719)

10. GELÄNDEANPASSUNG AN VEHRKEHRSFLÄCHEN

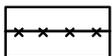
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 10.1 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.

11. SONSTIGE PLANZEICHEN



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



- 11.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 LBO)

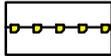
- 1.1 Dachform und Dachneigung
- SD Satteldach
- WD Walmdach
- KWD Krüppelwalmdach
- FD Flachdach
- 30°- 40°*
*beispielhaft
- Die Dachformen und -neigungen der Hauptbaukörper sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen festgesetzt.
- 1.2 Mülltonnenstandplätze
- Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Mülltonnenstandplätze sind ins Haupt- bzw. Nebengebäude zu integrieren.
- 1.3 Einfriedungen
- Geschlossene Einfriedungen sind unzulässig. Mauern zur Grundstücksabtrennung sind nur zur Abfangung von Höhenunterschieden und zur Geländeangleichung zulässig.
- 1.4 Dachaufbauten
- Dachaufbauten (z. B. Dachgaupen, Widerkehre, Zwerchgiebel usw.) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- ohne Durchbruch der Traufe mit einer Gesamtlänge von 60 % der jeweiligen Gebäudelänge (Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand) oder
 - mit Durchbruch der Traufe mit einer Gesamtlänge von 40 % der jeweiligen Gebäudelänge (Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand), bei traufdurchbrechenden Dachaufbauten kann bis zu einer maximalen Gesamtlänge von 60% der jeweiligen Gebäudelänge abgewichen werden, wenn ein Mindestabstand zum First von 1,60m (parallel zur Dachfläche vom höchsten Punkt des First zum höchsten Punkt des Dachaufbaus gemessen) eingehalten wird und
 - je Dachfläche nur eine Form der Dachaufbauten;
 - Mindestabstand zum First 0,80 m (parallel zur Dachfläche vom höchsten Punkt des Firstes zum höchsten Punkt des Dachaufbaus gemessen);
 - Mindestabstand zur Traufe, soweit diese nicht durchbrochen wird, 0,80 m (parallel zur Dachfläche vom niedrigsten Punkt der Dacheindeckung zum niedrigsten Punkt des Dachaufbaus gemessen);
 - Mindestabstand zum Ortgang 1,00 m (Außenkante Außenwand);
 - Mindestabstand zu Kehlen 1,00 m (horizontal gemessen vom untersten Punkt des Dachaufbaus);
 - Mindestabstand zu Graten 1,00 m (horizontal gemessen vom höchsten Punkt des Dachaufbaus);
 - Mindestabstand zwischen den einzelnen Dachaufbauten 1,00 m (Außenkanten).
 - Die traufseitige Wandhöhe (Oberkante Dacheindeckung Hauptdach bis Oberkante Dacheindeckung Gaupe) von Dachgaupen darf maximal 1,70 m betragen.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)



1. Kulturdenkmal, das gemäß § 2 DSchG dem Denkmalschutz unterliegt.

D VERHÄLTNIS ZU RECHTSVERBINDLICHEN SATZUNGEN



- 1.1 Erhaltungssatzung
Für den gekennzeichneten Bereich findet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Erhaltungssatzung "Altstadt in der jeweils gültigen Fassung keine Anwendung.
- 1.2 Stadtbildsatzung
Für den gekennzeichneten Bereich findet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die "Allgemeine Stadtbildsatzung für die Altstadt Ravensburg" in der jeweils gültigen Fassung keine Anwendung.

E KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1. Füllschema der Nutzungsschablone:

Planungstechnische Festsetzungen	
1	2
3	
4	5

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 3 Wandhöhe (WH)
- 4 Höhe der baulichen Anlagen (HbA)
- 5 Bauweise

Örtliche Bauvorschriften
1
2

- 1 Dachform
- 2 Dachneigung

2. Ordnungswidrigkeiten

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

3. Denkmalschutz

Bereits im Vorfeld von Baumaßnahmen sind archäologische Untersuchungen durchzuführen. Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) 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. (§ 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG))

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit Funden von kultureller Bedeutung zu rechnen. Die Denkmalschutzbehörde wird im Baugenehmigungsverfahren beteiligt und kann gemäß § 20 DSchG entsprechende Auflagen zur Sicherung von Funden machen.

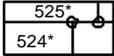
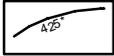
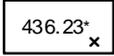
Bei jeglichen Baumaßnahmen (oberirdisch oder im Erdreich) ist auf den Erhalt und die Sicherung der historischen Stadtbefestigungen und Grundmauern zu achten. Alle Baumaßnahmen im Bereich der historischen Stadtbefestigungen bedürfen der Zustimmung der Denkmalschutzbehörde.

Für die Erhaltung und Sicherung der Stadtmauerreste ist ein Konzept vorzulegen.

4. **Beweissicherungsverfahren**
Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und vor Abbruch und Neubauarbeiten Beweissicherungsverfahren durchzuführen.
5. **Artenschutzfachliche Maßnahmen**
Die im artenschutzfachlichen Gutachten (Anlage 1) geforderten Maßnahmen sind umzusetzen, sofern ein Vorhaben realisiert wird, das dem entspricht, das auch dem Gutachten zugrunde lag. Abweichende Bauvorhaben erfordern ein aktualisiertes artenschutzfachliches Gutachten.
6. **Luftreinhaltung**
Trockenes Holz, zugelassene Pellets oder Holzwerkstoffe dürfen nur in Feuerstätten verbrannt werden, die den Bestimmungen der jeweils geltenden Kleinf Feuerungsanlagenverordnung entsprechen.
7. **Energieeinsparung**
Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das EEWärmeG des Bundes beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energieeinsparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.

F PLANUNTERLAGE

Die verwendete Plangrundlage ist auf dem Stand von 14.12.2016.

- | | |
|--|--|
|  <p>*beispielhaft</p> | 1. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer |
|  <p>*beispielhaft</p> | 2. Haupt- / Nebengebäude, Bestand mit Hausnummer |
|  <p>*beispielhaft</p> | 3. Höhenlinie mit Höhenangabe in m ü. NN. |
|  <p>*beispielhaft</p> | 4. Höhenpunkt mit Höhenangabe in m über NN. |
|  | 5. Stützmauer |

Aufgestellt:
Ravensburg, den 13.01.2017 / 12.03.2018 / 25.04.2018
Stadtplanungsamt / Herbst

Herrling

TEIL II: 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. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
8. VERFAHREN / PLANUNGSINSTRUMENT
9. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
10. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
11. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
12. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG
13. FLÄCHENBILANZ/ PLANDATEN
14. ZU GRUNDE LIEGENDE GUTACHTERLICHE AUSFÜHRUNGEN

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen ca. 0,16 ha großen Bereich in der Ravensburger Altstadt südlich der Burgstraße.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich gemäß Festsetzung aus dem Lageplan.

Im Einzelnen liegen innerhalb des Plangebietes vollständig die Flurstücke 51/6, 53/2 und 69/1 sowie teilweise die Flurstücke 51/2 und 79 der Gemarkung Ravensburg.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Bereich der Ravensburger Altstadt, dem als „Oberstadt“ bezeichneten ältesten Altstadtbereich Ravensburgs und ist Teil des Sanierungsgebietes "Östliche Vorstadt".

Die Burgstraße, bis ins 19. Jahrhundert noch als „Mangasse“ bezeichnet, wird durch eine geschlossene Bebauung mit dreigeschossigen Gebäuden jüngerer Bauzeit und ein Rückgebäude des Kinocenters geprägt. Das Gebäude Burgstraße 14, die historische „Obere Mang“, als Kulturdenkmal von heimatgeschichtlich hoher Bedeutung, steht als markantes Einzelgebäude in der Burgstraße am Rand der Altstadt.

Die umgebenden Gebäude sind vorwiegend von Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern mit unterschiedlichen Höhen geprägt. Lediglich das Rückgebäude des Kinocenters aus den 1990er Jahren weist ein gestaffeltes Pultdach auf.

Im südlichen Bereich des Plangebietes verläuft die historische Stadtbefestigung, von der noch Teile erhalten sind und die als eingetragenes Kulturdenkmal stadthistorische Bedeutung hat. Allerdings ist die Stadtmauer nicht überall sicht-/ erlebbar, sondern ist z.T. von Erde und Pflanzen überdeckt.

Während das Plangebiet im Norden von der Burgstraße und im Westen durch die angrenzende Bebauung des Kinocenters begrenzt wird, befindet sich am östlichen Gebietsrand ein stark begrünter Hang mit z.T. altem Baumbestand entsprechender Wuchsgröße. Am Fuß des Hanges durchquert eine stark frequentierte, öffentliche Fuß- und Radwegverbindung, eine wichtige Hauptverbindung lt. Radverkehrskonzept, das östliche Plangebiet.

Die Umgebung des Gebietes weist eine breite Nutzungsmischung aus Gastronomie, Dienstleistung, Duale Hochschule, Kinocenter und Wohnungen in den Ober- und Dachgeschossen auf.

3. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Dem Bebauungsplan werden insbesondere folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Erhalt der städtebaulich prägenden Gestalt des Kulturdenkmals und Art der baulichen Nutzung
- Entwicklung und Sicherung eines dauerhaft tragfähigen Nutzungs- und Baukonzeptes
- Festsetzung von überbaubaren Flächen, Wand- und Gebäudehöhen sowie die Entwicklung örtlicher Bauvorschriften, die eine umfeldverträgliche Nutzung gewährleisten
- Festsetzung von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen

4. PLANUNGSERFORDERNIS

Das auf dem Grundstück Burgstraße 14 befindliche Gebäude ist als eingetragenes Kulturdenkmal von kulturhistorischer und aufgrund seiner Lage auch von stadt- bildprägender Bedeutung. Den Zielen des Sanierungsgebietes "Östliche Vorstadt" entsprechend soll die erhaltenswerte Gebäudesubstanz gesichert sowie das Umfeld des Kulturdenkmals gestalterisch aufgewertet werden. Daher sollen störende Nebengebäude reduziert und die planungsrechtlichen Grundlagen für einen kompakten, städtebaulich angemessenen Anbau geschaffen werden. Zur Entwicklung eines tragfähigen Nutzungskonzeptes für das Ensemble ist die zweckmäßigere Ausnutzung des Baugrundstücks erforderlich, deren Realisierung geändertes Planungsrecht bedingt.

Auch wenn für das Grundstück bereits konkrete Planungen seitens des Eigentümers vorliegen, ist der Bebauungsplan-Entwurf kein vorhabenbezogener Bebauungsplan, sondern eine Angebotsplanung. Die detaillierte Ausgestaltung des Bauvorhabens wird im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geregelt. Unmittelbar angrenzend an dieses Grundstück verläuft zudem eine wichtige öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung, die zur Erhöhung der Verkehrssicherheit aufgeweitet und in Verbindung mit dem Neubauvorhaben umgestaltet werden soll.

Zur Verwirklichung der Planungsziele ist daher die Änderung des Teilbereiches des geltenden Bebauungsplanes notwendig.

5. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Der größte Teil des Plangebietes (2/3 der Gesamtfläche) befindet sich in privatem Eigentum (Fl.Stck. 51/6, 53/2). Die öffentlichen Flächen setzen sich zu einem geringen Teil aus der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Fl.Stck. 79) sowie einer größeren Fläche (Fl. Stck. 69, 69/1) als Grünanlage mit Fuß- und Radweg zusammen.

Ein bislang zu den öffentlichen Flächen gehörender Streifen des Flurstücks 69/1, angrenzend an das private Flurstück 53/2, wurde mittlerweile an den Eigentümer des Flurstücks 53/2 übertragen. Der Grunderwerb wurde gekoppelt mit dem anvisierten Bauvorhabens des Eigentümers, das auch eine Unterbauung der übrigen öffentlichen Fläche mit einer Tiefgarage impliziert.

6. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Für das Plangebiet richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben derzeit nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 368, "Marktstraße/Burgstraße/Eichelstraße", rechtsverbindlich seit dem 07.10.2010.

Dieser Bebauungsplan setzt im Bereich des sich in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "Besonderes Wohngebiet" mit einer auf den gebauten Bestand beschränkenden Baugrenze und zwei Baumpflanzgeboten im Innenhof fest.

7. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental stellt für das überwiegende Plangebiet "Gemischte Bauflächen" und einen Streifen im östlichen Bereich als "Gemeinbedarfsfläche (Schule)" dar. Insofern kann sich die vorliegende Planung als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt angesehen werden.

8. VERFAHREN / PLANUNGSINSTRUMENT

Zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB verwendet, da sich das Plangebiet innerhalb des Siedlungsgefüges von Ravensburg befindet, fast vollständig bebaut und erschlossen ist und auch eine geringe zulässige Grundfläche aufweist. 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.

9. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen:

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

Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur, die geprägt ist von Gastronomie, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen, erfolgt zur Sicherung und Stärkung des Gebietscharakters die Festsetzung als "Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung" (Besonders Wohngebiet). Durch diese Festsetzung wird die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes weiterhin gewahrt.

Anlagen für sportliche Zwecke und Tankstellen werden ausgeschlossen, weil sich diese Nutzungen mit der kleinteiligen, dichten, vorwiegend geschlossen bebauten Altstadtstruktur nicht vereinbaren lassen.

Vergnügungsstätten werden in den "Besonderen Wohngebieten" aus strukturellen Gründen ausgeschlossen, da diese Nutzungen mit dem Ziel der Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung sowie den vorhandenen kulturellen Nutzungen nicht vereinbar sind.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird über Grundflächenzahl, Wandhöhe und die Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze definiert.

Die festgesetzte Grundflächenzahl liegt leicht unterhalb der bislang geltenden Ausnutzungsziffer von 0,6. Aufgrund seiner stadthistorischen Bedeutung soll das

denkmalgeschützte Gebäude weitgehend freigestellt erlebbar sein und nicht durch einen großvolumigen Neubau dominiert werden.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB
Die besondere städtebauliche Bedeutung des Gebäudes Burgstraße 14 beruht u.a. darauf, dass es in der vom Blockrand geprägten Innenstadt als freistehendes Gebäude erlebbar ist. Dies soll durch die eng am Bestand orientierte Baugrenze auch gewahrt bleiben. Lediglich im dahinter liegenden, rückwärtigen Bereich des Grundstücks ist eine zusätzliche Bebauung zulässig, so dass das städtebauliche Erscheinungsbild, wie es von der Straße aus wahrgenommen wird, so wenig wie möglich beeinträchtigt wird. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude wird in seinen bestehenden baulichen Dimensionen gesichert. Den kleinteiligen innerstädtischen Strukturen entsprechend wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Während das Bestandsgebäude giebelständig zur Straße ausgerichtet ist, wird für den Anbau eine hierzu querstehende Hauptfirstrichtung festgesetzt, so dass die Wahrnehmung des Anbaus von der weniger dominierenden Traufseite her erfolgt. Die städtebauliche Bedeutung des historischen Gebäudes wird auch durch die Festsetzung der max. Firsthöhe des Anbaus auf 1 Meter unterhalb der des Bestandsgebäudes berücksichtigt.

In der mit "A" bezeichneten unterirdischen Anbauzone ist eine zusätzliche kellerähnliche Bebauung möglich, so dass weitere Raumkapazitäten geschaffen werden können, ohne oberirdisch in Erscheinung zu treten und das historische Gesamtbild zu beeinträchtigen.

Tiefgarage gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB:

Für das Grundstück Burgstraße 14 wird eine Sanierung und Umgestaltung der vorhandenen Gaststätte angestrebt. Um die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück unterbringen zu können, wird eine Tiefgarage festgesetzt. Dadurch kann die südöstlich an das Gebäude angrenzende Fläche von Bebauung freigehalten und für eine potentielle Neuanlage des bestehenden, nun überplanten Biergartens, genutzt werden. Gleichzeitig wird die angrenzende Fuß- und Radwegverbindung aufgewertet.

Die Unterbauung der öffentlichen Verkehrsfläche (Flurstück Nr. 69/1) durch eine private Tiefgarage wird in Form einer Dienstbarkeit außerhalb des Bebauungsplanes geregelt. Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt über das benachbarte Flurstück Nr. 54/5 und tangiert hier die historische Stadtmauer. Der Eingriff ins Erdreich im Bereich der historischen Stadtmauer ist vertretbar, wenn diese erhalten wird. Die Anlage der Tiefgaragenzufahrt wird genutzt, um die Mauer in diesem Bereich freizu legen und für die Zukunft sichtbar zu machen.

Für die Tiefgarage wird bewusst keine Begrünung bzw. Mindestdicke einer Erdüberdeckung festgesetzt. Der innerstädtischen, beengten Lage entsprechend ergeben die außerhalb des Hochbaus befindlichen Flächen über der Tiefgarage eine z.T. unzusammenhängende kleinteilige Struktur, so dass diese kaum geeignet sind, wesentliche positive Effekte für das Kleinklima und den Gewässerhaushalt zu erbringen.

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

Die öffentliche Verkehrsfläche der Burgstraße bleibt unverändert. Zwischen der Burgstraße und der Federburgstraße wird die stark frequentierte Fuß- und Radwegeverbindung zusätzlich als eine als Begleitfläche ausgewiesene Verkehrsfläche festgesetzt. Damit wird der hohen verkehrlichen Bedeutung dieses Weges Rechnung getragen. Gleichzeitig soll dieser am begrünten Veitsburghang und abseits der Verkehrsstraßen ruhig gelegene Bereich Aufenthaltsqualitäten bieten. Die Fläche ist daher bewusst "lediglich" als "Begleitfläche" zur "Öffentlichen Verkehrsfläche" festgesetzt. Auch Sitzgelegenheiten sind entlang der begrünten Stützmauer denkbar.

Artenschutz

Obwohl es sich bei der vorliegenden Planung um eine Angebotsplanung ohne konkretes Vorhaben mit bindender Zuordnung handelt, bestanden parallel fortgeführte Entwürfe des derzeitigen Eigentümers. Deren fachliche Bewertung wurde in den Bebauungsplan nur insofern aufgenommen, wie es im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zweckmäßig ist.

Insbesondere die sich aus der artenschutzfachlichen Begutachtung ergebenden Maßnahmen wurden im Hinblick auf das dem Bauleitplanverfahren nachgeschaltete Baugenehmigungsverfahren abgeschichtet.

Die im Bericht zur artenschutzfachlichen Prüfung (Ramos, 31.10.2016/ 10.11.2016 (21.07.2016), siehe Anlage 1) aufgeführten Maßnahmen M1 "Eingriffe in Gehölze/Kletterpflanzen außerhalb Vegetationszeit", M3 "Nachpflanzung an der Stützmauer", M12 "Vogelschlag" und M13 "Gestaltung Lichtenanlagen" wurden zur bauleitplanerischen Konfliktbewältigung im Rahmen der Abwägung als Festsetzung aufgenommen. Die übrigen genannten Maßnahmen sind im Hinblick auf die Ausführungsdetails von dem konkreten Bauvorhaben abhängig. Sie stellen eine Momentaufnahme dar und sind daher ins Baugenehmigungsverfahren gemäß konkretem Antrag aufzunehmen. Auf die wesentlichen, absehbaren Herausforderungen wird hierdurch bereits hingewiesen.

10. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Stadtbildsatzung

Im Plangebiet befindet sich das eingetragene Kulturdenkmal Burgstraße 14, das von wesentlicher stadtbildprägender Bedeutung ist. Daher ist es ein maßgebliches Ziel des Bebauungsplanes in unmittelbarer Nachbarschaft zu diesem Gebäude eine bauliche Veränderung zu ermöglichen ohne die räumliche Wirkung des historischen Gebäudes negativ zu beeinträchtigen. Vielmehr soll das Bestandsgebäude so weit wie möglich freigestellt und der auf dem hinteren Grundstück mögliche Neubau in seiner Gestaltung klar vom Kulturdenkmal abgesetzt werden. Daher ist neben einem Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach, wie es auch in der Umgebung vorkommt, ebenso ein Flachdach denkbar, so dass sich der Neubau gegenüber dem historischen Gebäude gestalterisch zurücknimmt und von diesem unterscheidet. Insofern ist es für diesen speziellen Fall erforderlich, die Stadtbildsat-

zung in sehr begrenztem räumlichen Umfang außer Kraft zu setzen, um die städtebauliche Wirkung des Kulturdenkmals nicht negativ zu beeinträchtigen.

Dachform/ -neigung

Die örtlichen Bauvorschriften zu Dachform und -neigung orientieren sich am Bestand. Daher wird zur Burgstraße hin ausschließlich das für die Altstadt typische Sattel-, Krüppel- oder Walmdach vorgeschrieben, während für den von der Straße aus nicht wesentlich wahrnehmbaren Anbau auch ein Flachdach zulässig ist. Der verbindende Zwischenbau kann nur mit einem Flachdach ausgebildet werden, damit er in seiner Wahrnehmbarkeit bewusst nur untergeordneter in Erscheinung tritt.

Dachaufbauten

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

Mülltonnenstandplätze

Die Unterbringung der Mülltonnen soll im Gebäude erfolgen, um die wenigen freien Flächen nicht zusätzlich zu beanspruchen. Hierdurch ergibt sich insgesamt ein ruhigeres städtebauliches Bild.

Einfriedungen

Damit die Wahrnehmung des Kulturdenkmales nicht eingeschränkt wird, sind Regelungen zu Einfriedungen und Mauerhöhen erforderlich.

11. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Das Gebäude Burgstraße 14 auf dem Flurstück Nr. 53/2 incl. der mit dem Gebäude verbundenen Mauer im Norden des Flurstücks Nr. 69/1 wird nachrichtlich als Kulturdenkmal übernommen und entsprechend im Plan kenntlich gemacht.

Im südlichen Teil des Plangebietes befinden sich Reste der historischen Stadtmauer, die ebenfalls nachrichtlich als Kulturdenkmal übernommen und entsprechend im Plan gekennzeichnet werden.

12. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Aus der vorliegenden Planung sind gegenüber der bisherigen Planung voraussichtlich lediglich in Bezug auf den Artenschutz wesentliche geänderte Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwartenden.

Diese sind im Folgenden dargestellt:

Artenschutz

Das Plangebiet stellt aufgrund einer Vielzahl von verschiedenen Gehölzen das Habitat für zahlreiche Vogelarten dar. Sanierungs- und Baumaßnahmen führen für alle Arten zur Entnahme ihrer Brutplätze. Für die nicht gefährdeten Arten stellt dies insgesamt keine Gefährdung der lokalen Population dar. Hingegen sind für die anspruchsvollen Vorwarnlisten-Vogelarten Grauschnäpper und Mauersegler, nach artenschutzfachlicher Einschätzung, entsprechende Maßnahmen erforderlich. Außerdem wurden in dem historischen Gebäude Zwergfledermäuse nachgewiesen. Für diese streng geschützte Art ist infolge von Sanierungs- und Baumaßnahmen mit Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu rechnen.

Insgesamt sind daher verschiedene vorgezogene Maßnahmen, Ersatz-, Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich (s. Anlage 1), die im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind. Dies betrifft u.a. insbesondere Regelungen zur Beseitigung von Gehölzen und dem Abbruch von Gebäuden, die nur innerhalb eines bestimmten Zeitraumes (vom 01. Oktober bis 28./29. Februar) erfolgen dürfen, damit bereits genutzte Brutplätze nicht zerstört werden. Zudem müssen verschiedene Nisthilfen und Ersatzquartiere geschaffen werden, um den Tieren "Ausweichplätze" anbieten zu können. Schließlich ist eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen. Es muss ein Monitoring durchgeführt werden und zu bestimmten Zeiten sind bereits während der Bauphase Zwischenberichte zu erstellen.

Unter der Voraussetzung, dass alle im Gutachten geforderten bzw. die im Rahmen der ökologischen Baubegleitung als erforderlich erachteten Maßnahmen umgesetzt werden, können Verstöße gegen Verbote nach § 39 und § 44 Abs.1 Nr.1 - 3 BNatSchG vermieden werden.

Schutzgut Mensch

Aufgrund der Verkehrssituation in der Burgstraße besteht eine Lärmbelastung für den Menschen. Um gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu gewährleisten, werden entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen für die betroffenen Bereiche festgesetzt. Damit sind insgesamt gesunde Wohnverhältnisse gegeben. Gegenüber dem bestehenden Zustand sind für das Schutzgut Mensch keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind bereits umfangreiche Flächenversiegelungen vorhanden, die als Standorte für Vegetation und Raum für Tiere gar nicht erst zur Verfügung stehen. Empfindlichkeiten der Schutzgüter gegenüber der Planung bestehen daher nicht. Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer betroffen.

Schutzgüter Boden und Grundwasser

Aufgrund der umfangreichen versiegelten Flächen stehen nur wenige Teilflächen für Begrünungen zur Verfügung. Diese Flächen werden bereits als Grünflächen genutzt und sollen erhalten, bzw. bei baubedingter Entfernung wieder ersetzt werden.

Empfindlichkeiten der Schutzgüter gegenüber der Planung bestehen nicht.

Schutzgut Luft und Klima

Das Lokalklima und die Luftqualität im Plangebiet sind bereits durch die vorhandene Bebauung, den Verkehr, die Flächenversiegelung und die damit verbundenen Emissionen geprägt. Empfindlichkeiten der Schutzgüter gegenüber der Planung bestehen nicht.

Schutzgut Landschaft

Bezüge zwischen Plangebiet und freier Landschaft bestehen nicht. Die öffentliche Grünfläche zwischen Federburgstraße und Burgstraße - Teil der Grünanlage am Veitsburghang, die eine der wenigen großen Grünflächen in der Altstadt darstellt - soll erhalten werden.

Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung bestehen nicht.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich Kulturdenkmale, die im Bebauungsplan als solche gekennzeichnet sind. Der Verlauf der historischen Stadtbefestigung führt im Süden durch das Plangebiet. Teile der Stadtmauer sind dort noch vorhanden und als eingetragenes Kulturdenkmal geschützt. Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden von kultureller Bedeutung zu rechnen. Die Denkmalsschutzbehörde wird am Baugenehmigungsverfahren beteiligt. Sie kann gemäß §20 DSchG BW entsprechende Auflagen zur Sicherung der Funde machen. Das Stadtbild wird nur im rückwärtigen Bereich der Burgstraße ergänzt und verändert.

Empfindlichkeiten gegenüber dem Schutzgut bestehen nicht, da die Neubebauung die historischen Bezüge der Umgebung berücksichtigt.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

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

13. FLÄCHENBILANZ/ PLANDATEN

Fläche des Geltungsbereiches: ca. 0,16 ha

Flächenanteile:

Besonderes Wohngebiet	ca. 0,10 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,01 ha
Öffentliche Verkehrsfläche als Begleitfläche	ca. 0,03 ha
Öffentliche Grünfläche als Parkanlage	ca. 0,02 ha

14. ZU GRUNDE LIEGENDE GUTACHTERLICHE AUSFÜHRUNGEN

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

- "Artenschutzfachliche Einschätzung Fledermäuse und Vögel", des Büros Luis Ramos, vom 08.11.2015
- "Spezielle artenschutzfachliche Prüfung eines möglichen Wintervorkommens von Fledermäusen in dem Gewölbekeller der Räuberhöhle in Ravensburg" des Büros Luis Ramos, vom 29.03.2016
- "Ergänzender artenschutzfachlicher Bericht mit Erläuterung der Maßnahmen", Büro Luis Ramos, vom 21.06.2016

- "Artenschutzfachliche Prüfung – Bericht mit Maßnahmen" des Büros Luis Ramos, vom 21.07.2016/ 31.10.2016/ 10.11.2016
- "Bauhistorische Kurzuntersuchung" der Burgstraße 14, Büro für historische Bau-
forschung, Warthausen, November 2009
- "Bauhistorische Untersuchung" der Burgstraße 14, Erdgeschoss und Oberge-
schoss, Büro für historische Bauforschung, Warthausen, März 2012
- "Torbogen an der Räuberhöhle – Bauhistorische Kurzuntersuchung und Scha-
denskartierung", Büro für Bauforschung Dr. Karin Uetz, Mai 2015

Anlage 1: "Artenschutzfachliche Prüfung – Bericht mit Maßnahmen" des Büros
Luis Ramos, vom 31.10.2016/ 10.11.2016 (21.07.2016)

Aufgestellt:

Ravensburg, den 13.01.2017/ 12.03.2018/ 25.04.2018

Stadtplanungsamt/ Herbst

Herrling