

## ANLAGE 5

### Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Anmerkung: Die Namen und Adressen der Bürger sind in dieser Auswertung aus Gründen des Datenschutzes anonymisiert.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.	<p>Bürger 1 (vertreten durch Rechtsanwalt), Stellungnahme vom 25.01.2018:</p> <p>Wir zeigen an, dass wir [REDACTED], [REDACTED], 88214 Ravensburg anwaltlich vertreten. Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Hausgrundstückes [REDACTED].</p> <p>Meine Mandantin ist daher unmittelbar Betroffene von den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung des Aufstellungsbeschlusses.</p> <p>Für unsere Mandantin erheben wir die nachfolgenden Einwände: Durch die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Eigentumsrechte unserer Mandantin in erheblicher und rechtswidriger Weise, insbesondere nicht durch rechtliche Erwägungen gerechtfertigt beschränkt.</p> <p>Dies ergibt sich aus der bisherigen bauplanungsrechtlichen Situation des Grundstückes unserer Mandantin im Vergleich zu den nunmehr beabsichtigten Festsetzungen.</p> <p>Das Grundstück unserer Mandantin befindet sich im Geltungsbereich des bestandskräftigen Baulinienplanes über Straße I und Straße II am Veitsberggelände mit Nachtrag der Banneggstraße, genehmigt mit Erlass des Innenministeriums vom 17. April 1928, beurkundet am 11. Juli 1928.</p> <p>Dieser Bebauungsplan sieht neben der Festsetzung der</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Der Bebauungsplan ersetzt das bisherige Planungsrecht mit seinen allgemein gehaltenen Aussagen durch qualifiziertes Planungsrecht. Dadurch wird bewusst in die bisherige Bestandssituation eingegriffen und ein städtebauliches Postivbild formuliert, das die Bestandssituation berücksichtigt. Durch diesen Eingriff wird das bestehende Baurecht reduziert. Das Ziel hierbei ist es, städtebauliche Fehlentwicklungen in der Zukunft zu vermeiden, sodass den Planungszielen der Erhaltung der stadtgestalterischen und freiräumlichen Qualitäten und der Entwicklung von Maßgaben für das harmonische Einfügen von Um-, Ergänzungs- und Neubauten Rechnung getragen wird. Die Gemeinde ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB dazu befugt Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebaulichen Entwicklung und Ordnung</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Federburgstraße Vorgartenflächen fest, eine Baulinie zur Federburgstraße hin sowie im rückwärtigen Bereich Bauverbotszonen, die in der Regel bis zur Banneggstraße reichen.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Baulinienplanes waren bebaut die Flurstücke nach der ursprünglichen Flurstücksbezeichnung 1579 (heute Zwick'sche Villa) Flurstück 1574, Flurstück 1575, Flurstück 1576. Die Flurstücke 1577 und 1578 waren unbebaut, das Gebäude am Hühnerstallweg bezeichnet mit Federburgstr. 23. Eine weitere Bebauung war im Bereiche des jetzt neu zu überplanenden Gebietes nicht vorhanden.</p> <p>Auf der Grundlage dieses Baulinienplanes und im Übrigen unter Beachtung des § 34 BauGB wurden die übrigen Grundstücke in diesem Bereich einer Bebauung zugeführt. Eingehalten wurde dabei, soweit ersichtlich, strikt, die im Baulinienplan ausgewiesenen Bauverbotsflächen.</p> <p>Die Bebauung hielt sich an die Baulinie, zumindest teilweise und entwickelte sich im rückwärtigen Grundstücksbereich unregelmäßig.</p> <p>Am 22.01.1997 fasste der Ausschuss für Umwelt und Technik einen Aufstellungsbeschluss, der gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 4.2.1997 bekannt gemacht wurde. 13 Jahre später erfolgte dann die Teilung des Verfahrensgebietes, wiederum 6 Jahre später wurde der Aufstellungsbeschluss ergänzt und die Planungsziele modifiziert.</p> <p>Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Juli/August 2016.</p>	<p>erforderlich sind. Die Gemeinde hat eine städtebauliche Fehlentwicklung im Abgrenzungsbereich erkannt und ist daher planerisch aktiv geworden. Erhebliche oder rechtswidrige Eingriffe ins Eigentum werden nicht gesehen. Durch die Planung wird lediglich insoweit in des Eigentum des Einzelnen eingegriffen, als es zu Vermeidung weiterer städtebaulicher Fehlentwicklungen angemessen scheint.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Im Aufstellungsbeschluss werden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung blumig umschrieben, wobei bemerkenswert ist, dass es heißt:  <i>„Dem Bebauungsplan werden insbesondere folgende Planungsziele zugrunde gelegt“</i>                      Grammatikalisch bedeutet dies, dass es neben den „insbesonderen Planungszielen“ noch andere, bislang unbekannte Planungsziele gibt.                      Diese mögen bekannt gegeben werden, andernfalls eine rechtliche Überprüfung der künftigen Festsetzungen nicht möglich ist.</p> <p>Im Streitfall werden die künftigen Festsetzungen an diesen „insbesondere allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ zu messen sein, sofern die Aufzählung nachvollziehbar verständlich ist und sich nicht in blumigen, zum Teil nicht ausfüllbaren und nachprüfbaren Begriffen erschöpft.</p> <p>Einwendungen gegen die künftigen Festsetzungen:                      Der Bebauungsplan sieht vor, parallel zur Federburgstraße eine Baulinie festzusetzen, Gleiches gilt in nördlicher Richtung, Richtung Mehlsackweg und entlang dem Hühnerstallweg.                      Jeweils im rückwärtigen Grundstücksbereich und im Übrigen an den seitlichen Grundstücksbereichen werden Baugrenzen festgesetzt. Diese „Baufenster“ zeichnen sich dadurch aus, dass sie durchweg parallel zueinander verlaufen und zwar über sämtliche Grundstücke hinweg in einer einheitlichen Tiefe von 20 Metern.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b>                      Der Aufstellungsbeschluss enthält eine Aufzählung der zum jeweiligen Beschlusszeitpunkt behandelten und verfolgten allgemeinen Ziele um die von Ihnen genannte Anstoßwirkung zu erzielen. Dass diese Aufzählung mit dem Wort "insbesondere" nicht abschließend formuliert ist bedeutet nicht, dass wesentliche Zielsetzungen verschwiegen werden sollen, sondern, dass darüber hinaus weitere detaillierte Ziele bestehen können, die über die allgemeinen Ziele hinausgehen und eine so geringe Einzelbedeutung haben, dass auch ohne deren Aufführung die Anstoßwirkung gegeben ist. Eine Ergänzung ist daher nicht erforderlich</p> <p><b>Kenntnisnahme</b>                      Der zukünftige Bebauungsplan setzt keine Baulinie sondern eine Baugrenze fest. Gemäß § 23 Abs. 2 S. 1 BauNVO muss auf eine Baulinie gebaut werden. Im Vergleich dazu wird in § 23 Abs. 3 S. 3 die Baugrenze dadurch von der Baulinie unterschieden, dass diese nicht überschritten werden darf. Durch diese Festsetzung wird der jeweiligen Bauherrschaft mehr Freiheit in der Stellung Ihres Gebäudes gewährt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Dieses „Bauband“ von 20 Metern nimmt keinerlei Rücksicht auf die vorhandene Bebauung.</p> <p>Dies gilt sowohl für die vorhandenen Gebäude parallel zur Federburgstraße als auch im rückwärtigen Bereich. Den Gebäuden Federbugstraße 7, 9 und 11 wird der gesamte Bereich zwischen Federburgstraße und Baulinie weggeplant, dem Flurstück Federburgstraße 15 im rückwärtigen Bereich ein nicht unwesentlicher Teil des Gebäudes, im Flurstück Federburgstraße 17 wird ein bestehendes Wohnhaus schlichtweg außerhalb der Baugrenze eingeordnet.</p> <p>Auf dem Grundstück Federburgstraße 23 wird der rückwärtige Anbau, soweit uns bekannt, sind hier Eigentumswohnungen untergebracht, die Sondereigentum darstellen, schlichtweg mit der Baugrenze durchschnitten, Gleiches gilt für das Grundstück Federburgstraße 25, auch hier wird ein wesentlicher Teil der Bebauung in den nicht überbaubaren Bereich eingeordnet.</p> <p>Auf dem Flurstück Federburgstraße 27 wird ebenfalls der rückwärtige Bereich zerschnitten.</p> <p>Der rückwärtige Anbau, wesentlicher Bestandteil des Gebäudes unserer Mandantin auf Flurstück [REDACTED] wird ebenfalls durch die Baugrenze durchschnitten, auch auf dem Grundstück Federburgstraße 31 wird ein Teil des bestehenden Gebäudes durch die Baugrenze durchschnitten.</p> <p>Zur Begründung dieses stadtplanerischen Kahlschlages wird ausgeführt:</p> <p><i>„Durch das Bauband wird das gestalterische Merkmal einer einheitlich abgerückten Bebauung entlang der Federburgstraße gesichert.“</i></p>	<p><b>Wird in Teilen berücksichtigt</b></p> <p>Die Tiefe des Baubandes wurde auf 27m erweitert. Durch diese Planänderung wird der Großteil der Bestandsbebauung abgedeckt. Somit wird der jeweiligen Bauherrschaft mehr Spielraum bei der Positionierung Ihres Gebäudes gegeben. Gleichzeitig wird das städtebauliche Ziel, den Hang erlebbar zu erhalten durch die Begrenzung der Gebäudehöhe über Normal Null gesichert. Die verbleibenden geringfügigen Widersprüche zum Bestand erscheinen verhältnismäßig, da das Gebäude Hausnummer 25 mit seiner Gesamttiefe von rund 30m die Erlebbarkeit des Hangs zu sehr einschränkt. Im Bereich des Gebäudes 33 erscheint die geringfügige Beschneidung des Bestandes ebenfalls angemessen. Durch das weit gefasste Baufenster ist bei einem Neubau eine ausreichende Offenheit bezüglich der Positionierung des Baukörpers vorhanden.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Es fragt sich, aus welchen Gründen, wenn eine einheitlich abgerückte Bebauung entlang der Federburgstraße gesichert werden soll, in die im Wesentlichen bereits bebauten rückwärtigen Bereiche durch ein mathematisches Bauband von 20 Metern eingegriffen werden soll. Nachdem in der Nennung der Planziele sehr häufig Begriffe wie <i>Harmonie, freiräumliche Merkmale, stadtgestalterisch, harmonisches Einfügen, Weiterentwicklung der prägenden Freiraum- und Grünstrukturen</i> die Rede ist, hat diese durchgezogene rechteckige Festsetzung eines Baubandes hiermit nichts zu tun.</p> <p>Die Stadtplanung sollte sich durchaus einmal die Frage stellen, was denn z.B. die Wohnungseigentumsgemeinschaften in der Federburgstraße in rechtlicher Hinsicht machen sollen, wenn eines der Gebäude abbrennt und neu errichtet werden soll.</p> <p>Eine Auseinandersetzung mit den Belangen der Grundstückseigentümer, die auf Grund bestandskräftiger Baugenehmigungen unter Einhaltung der bauplanerischen Festsetzungen des Baulinienplanes 1928 ihre Gebäude errichtet haben, haben selbstverständlich Anspruch auf Schutz ihres Eigentums. Der Schutz ihres Eigentums besteht nicht nur darin, die Gebäude zu erhalten, sondern auch die Bebaubarkeit der überbauten Teile ihrer Grundstücke zu erhalten.</p> <p>Es ist nicht ersichtlich, aus welchen rechtlichen Gesichtspunkten ein rechteckiges Bauband zur Erhaltung und Weiterentwicklung einer städtebaulichen Struktur ohne Rücksicht auf bestehende Gebäude festgesetzt werden muss.</p> <p>Der Einwand geht somit konkret dahin, insbesondere auch für das Grundstück unserer Mandantin Federburgstraße 29, dass die Baugrenzen in vollem Umfange die bestehende Bausubstanz</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>und die Bauflächen aus dem Baulinienplan berücksichtigt.</p> <p>Ebenso willkürlich ist die Festsetzung der privaten Grünflächen, insbesondere auch im Bereiche des Grundstückes unserer Mandantin.</p> <p>Es ist beabsichtigt, zum Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 1,2 festzusetzen. Die bauliche Ausnutzung unter Zugrundelegung dieser Relativmerkmale hängt davon ab, wie große das Bauland i.S. von § 16 BauNVO bzw. der §§ 19/20 BauNVO ist.</p> <p>Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts stellen private Grünflächen i.S. von § 9 Ziff. 10 BauGB <i>kein</i> Bauland dar, das im Rahmen der Ermittlung der GRZ bzw. GFZ zu berücksichtigen ist.</p> <p>Dies führt wiederum dazu, dass, da die nicht überbaubaren Flächen bzw. das private Grün bei den einzelnen Grundstücken unterschiedlich groß ist, es unterschiedliche Ausnutzungen des Maßes der baulichen Nutzung geben wird.</p> <p>Die Festsetzung auf dem Grundstück unserer Mandantin [REDACTED] lässt in keiner Weise erkennen, aus welchen Gründen diese Linie des privaten Grüns gezogen wird exakt an dieser Stelle. Auch in der Begründung findet sich, außer nichts sagenden Begriffen wie <i>Harmonie und freiräumliche Merkmale zur Weiterentwicklung der prägenden Freiraumstruktur</i> nichts Handfestes.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Die Festsetzung der privaten Grünfläche dient der Sicherung und der Entwicklung der freiräumlichen Merkmale der örtlichen Hangsituation. Die Sicherung und Entwicklung der prägenden Freiraum- und Grünstrukturen wurde als Ziel des Bebauungsplanverfahrens in den modifizieren Planungszielen definiert. Die Festsetzung erfolgt nicht willkürlich, sondern orientiert sich an den Grenzen des Gehölzbestands in der Örtlichkeit. Im zugehörigen grünordnerischen Konzept wird diese Aussage konkretisierend dargestellt.</p> <p>Bereits im ehemaligen Bebauungsplan war es das Ziel eine Fläche für Bebauung zu schaffen und eine Fläche für die Grünstrukturen zu reservieren. Im neuen Bebauungsplan, wird diese Planidee konkretisiert.</p> <p>Die Festsetzungen der GRZ und GFZ haben zum Ziel eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Im Einzelfall werden dadurch Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen oder soweit der Bestand diesen Wert bereits übersteigt, auf die Sicherung der stadtgestalterischen Wirkung des Villenviertels begrenzt. Es ist ein wesentliches städtebauliches Merkmal dieser villenartig bebauten Gegend, dass auf großzügigen Grundstücken, die in Teilen in den unbebauten, grünen Hang außerhalb des Siedlungszusammenhangs hineinreichen und innerhalb dessen offen, d.h. deutlich unterhalb der maximalen Dichtewerte nach BauNVO, zumindest was die Grundfläche der Gebäude angeht, bebaut sind. Hieran soll festgehalten werden. Eine Beschränkung der Bebaubarkeit erfolgt indes nicht, da mit der festgesetzten GFZ</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Sofern die Nutzung des Eigentums im Verhältnis zum bisherigen Planungsrecht, Baulinienplan 1928 weiter eingeschränkt werden soll, wird dies nicht akzeptiert.</p> <p>Die GRZ wird mit 0,3 angegeben, aus welchen Gründen die GRZ nicht auf 0,4, Höchstmaß für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wurde, erschließt sich aus der Begründung des Bebauungsplanes ebenfalls nicht.</p> <p>Auf Grund der der Stadt Ravensburg vorliegenden Baugenehmigungen wird unschwer festzustellen sein, welche tatsächliche GRZ und GFZ auf den einzelnen Grundstücken vorhanden ist. Auf Grund der Bebauung, einschließlich der ausgewiesenen privaten Grünflächen, gehen wir davon aus, dass diese GRZ' s und GFZ' s bereits überschritten sind.</p> <p>Die Planung hat auch hier offensichtlich auf die vorhandenen Genehmigungen keinerlei Rücksicht genommen.</p> <p>In der Begründung zum Maß der baulichen Nutzung wird lapidar auf eine Rücksichtnahme auf die bestehenden Kulturdenkmale verwiesen. Wie sich diese „Rücksicht,, im Einzelnen auf die beabsichtigten Festsetzungen, wenn überhaupt, auswirkt bzw. auswirken soll, erschließt sich aus der Begründung nicht:</p> <p><i>„Das heißt, die charakteristische Raumwirkung der Bebauung entlang der Federburgstraße bleibt durch den Bebauungsplan erhalten und wird i.S. einer verträglichen Nachverdichtung konkret und das Quartier nicht überformend weiterentwickelt.“</i></p>	<p>(Geschossflächenzahl) mit 1,2 die Obergrenze gemäß BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet (WA) gewählt wird. Damit wird die Entstehung stadthausartiger Baukörper ermöglicht.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b> s.o.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b> In den beschlossenen Planungszielen wurde definiert, dass die Festsetzungen zu Wand- und Gebäudehöhe Bezug zu den prägenden Kulturdenkmälern nehmen müssen. Die Kulturdenkmale sind aus dem Grund prägend, da sie das Bild eines hohen stehenden Gebäudes mit kompakter Grundfläche umgeben von Gartenflächen darstellen. Der Bestand wird über die Festsetzungen zu Wand- und Gebäudehöhe grundsätzlich abgebildet. Jedoch sind nachwievor Entwicklungsmöglichkeiten vorhanden, die zugleich die</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Von einer Nachverdichtung kann nicht gesprochen werden, wenn Grundstücksteilen, die bereits massiv überbaut sind, das Baurecht genommen wird.</p> <p>Auf dem Grundstück unserer Mandantin wird neben dem Bauverbot, Grünfläche gemäß Ziff.7.3 eine Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt mit der Maßgabe, dass bauliche Anlagen, soweit es sich um Gebäude handelt sowie Baustelleneinrichtungen und die Lagerung von Baustoffen und Bodenaushub nicht zulässig sind. Auch diese Beschränkung des Eigentums unserer Mandantin findet in der Begründung keinerlei Stütze.</p> <p>Soweit unter 6.1. Planstreifen entlang der Federburgstraße festgesetzt sind, erlauben wir uns den Hinweis, dass diese Flächen bereits zum größten Teil überbaut sind. Eine Begründung für diese Festsetzung fehlt im Übrigen.</p>	<p>charakteristische Raumwirkung des Straßenzuges nicht wesentlich nachteilig beeinflussen. Eine Nachverdichtung der Bestandssituation bleibt somit im Einzelfall möglich.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b> Es existieren im Abgrenzungsbereich bereits Grundstücke die eine höhere GRZ aufweisen als in den Festsetzungen vorgesehen. Diese stellen einzelne, die städtebauliche Struktur negativ beeinträchtigende bauliche Entwicklungen dar. Dort sind die Möglichkeiten der Nachverdichtung tatsächlich ausgeschöpft. In vielen anderen Bereichen ist jedoch weiterhin eine städtebauliche Entwicklung im Rahmen der Nachverdichtung möglich.</p> <p><b>Wird in Teilen berücksichtigt</b> Die Festsetzung einer Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, dient dem beschlossenen Planungsziel die stadtgestalterischen und die freiräumlichen Merkmale zu sichern. Insbesondere soll der landschaftliche Charakter als unbebaute Gartenzone dauerhaft erhalten werden. Auf die kurzfristig angelegten Vorgaben zu Baustelleneinrichtung wird verzichtet. Hierrüber wird künftig im Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden sein.</p> <p><b>Wird berücksichtigt</b> Die Festsetzung zum Pflanzstreifen A entfällt und wird durch eine Festsetzung ersetzt, die es der Bauherrschaft ermöglicht entlang der Federburgstraße Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen zu errichten. Ursprünglich stellte die Vorgartenzone ein wichtiges Element dar, doch gerade in diesem Teilabschnitt der Federburgstraße ist dieses Merkmal tatsächlich nicht mehr</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Bauordnungsrechtlich gem. § 74 Abs. 1 LBO soll unter Ziffer 1.1 die Dachformen und Dachneigungen als Satteldach, Walmdach, Mansardendach erfolgen. Jeder, der durch die Federburgstraße fährt, stellt fest, dass es insbesondere auch in diesem Teil sehr unterschiedliche Arten von Dächern, einschließlich Flachdächern, gibt. Es sind somit alle Dachformen, einschließlich Flachdächern, da bereits vorhanden, zulässig.</p> <p>Auch die Vorschrift zu Dachaufbauten, Ziff. 1.3 ist in ihrer Detailverliebtheit schlechterdings nicht nachvollziehbar und auf der Grundlage der vorhandenen Bebauung auch nicht begründbar.</p>	<p>überwiegend vorhanden.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b> Die in den Örtlichen Bauvorschriften getroffenen Regelungen, wurden getroffen um einen dem örtlichen Charakter entsprechende Dachlandschaft zu sichern. So entsprechen diese Dachformen in großen Teilen dem Bestand. Neben den Dachformen Walm- und Mansarddach wurde geregelt, dass bis zu 20% der Grundfläche des Hauptbaukörpers als Flachdach ausgeführt werden kann. Durch die vorliegenden örtlichen Bauvorschriften wird die charakteristische Dachlandschaft entlang der Federburgstraße grundlegend abgebildet. Neben den prägenden Dachformen können bei baulichen Veränderungen auch aktuell moderne Dachformen gestalterisch eingefügt werden. Eine Verpflichtung alle vorhandenen Dachformen in die örtlichen Bauvorschriften zu übernehmen besteht nicht. Da das Flachdach in der straßenräumlichen Abfolge eher als Fremdkörper gesehen wird, wird dieses nur bei untergeordneten Anbauten zugelassen.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b> Durch die Vorschriften an Dachaufbauten wird dem Zustand Rechnung getragen das Dach in angemessener Weise nutzen zu können, zugleich soll das geneigte Dach in seiner städtebaulichen Wirkung erhalten bleiben. Aus dieser Prämisse heraus, wurden Anforderungen an Dachaufbauten definiert, die sicherstellen, dass beide Belange angemessen vertreten sind.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Nach der Planzeichnung und nach der Begründung soll der Dachfirst parallel zur Federburgstraße verlaufen. Diese bauordnungsrechtliche Festsetzung wird damit begründet, dass diese Firstrichtung in der Federburgstraße vorhanden sei. Ebenso vorhanden sind allerdings auch andere Firstrichtungen, nämlich Gebäude die giebelseitig zur Federburgstraße stehen. Dies sind im Übrigen nicht kleine, unbedeutende Gebäude, sondern die Federburgstraße durchaus prägende Gebäude, wie z.B. die Federburgstraße 23 oder die Zwick'sche Villa. Die Einschränkung der Firstrichtung stellt wiederum eine Beschneidung der Ausnutzung des Eigentums unserer Mandantin dar. Auch diese Festsetzung ist durch Nichts zu begründen.</p> <p>Wir sind daher der Auffassung, dass es sich hier wiederum um einen Bebauungsplan handelt, der zur Verhinderung eines bestimmten Bauvorhabens ausschließlich dient.</p> <p>Der Bebauungsplan kann allerdings schon deshalb keinen Bestand</p>	<p><b>Wird berücksichtigt</b> Unter stärkerer Berücksichtigung der bereits vorhandenen Gebäudestellungen entfällt die Festsetzung zu Stellung baulicher Anlagen.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b> Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat in öffentlicher Sitzung am 06.07.2016 die modifizierten Planungsziele beschlossen. In den damals beschlossenen Planungszielen, welche diesem Bebauungsplan zu Grunde liegen, besteht keinerlei Absicht ein konkretes Vorhaben abzuwenden, indem man einen Bebauungsplan in die Wege leitet und diesen letzten Endes als Satzung beschließt. Die Planungsziele definieren hierbei die Anforderungen, welche im Geltungsbereich notwendig sind und waren, um die städtebauliche Ordnung weiterhin aufrecht zu erhalten und dabei wünschenswerte Entwicklungen bezüglich der prägenden Stadtgestalt zu begünstigen. Alle Bauvorhaben, die diesen Rahmen einhalten werden grundsätzlich begrüßt.</p> <p><b>Wird berücksichtigt</b></p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>haben, da eine harmonische Stadtbildgestaltung schlechterdings nicht in der Weise zustande kommen kann und festgesetzt werden kann, in dem man ein schlicht ideenloses 20 Meter breites Bauband festsetzt ohne Rücksicht auf die <i>organisch, im Rahmen des Baulinienplanes und § 34 Abs. 1 BauGB sich entwickelte Grundstücksbebauung</i>.</p> <p>Aus den dargelegten Einwendungen gegen die beabsichtigten Festsetzungen ergeben sich somit die folgenden Forderungen unserer Mandantin als Grundstückseigentümerin eines bebauten Hausgrundstückes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche entsprechend den Festsetzungen des Baulinienplans vom 17.04.1928/11.07.1928 der Stadt Ravensburg</li> <li>- Festsetzung einer Grünfläche entsprechend der Bauverbotsfläche im Baulinienplan vom 17.04.1928/18.07.1928</li> <li>- Festsetzung einer GRZ von 0,4 bezogen auf überbaubare Fläche (Bauland)</li> <li>- Falls im Bereich der Federburgstraße, also im Plangebiet des Baulinienplans vom 17.04.1928/11.07.1928 Bauten genehmigt sind, die eine höhere GRZ als 0,4 aufweisen oder eine höhere GFZ als 1,2 aufweisen eine entsprechende Festsetzung im neuen Bebauungsplan</li> <li>- Keinerlei Festsetzungen über die Dachform, Firstrichtungen und Dachaufbauten mit der Folge, dass eine anspruchsvolle Architektur in der Federburgstraße verwirklicht werden kann, was mit den beabsichtigten Festsetzungen aus unserer Sicht schlechterdings nicht möglich ist.</li> </ul>	<p>s.o.</p> <p><b>Wird in Teilen berücksichtigt</b> s.o.</p> <p><b>Wird nicht berücksichtigt</b> s.o.</p> <p><b>Wird nicht berücksichtigt</b> s.o.</p> <p><b>Wird nicht berücksichtigt</b> s.o.</p> <p><b>Wird in Teilen berücksichtigt</b> Die Festsetzungen bezüglich Stellung der baulichen Anlagen entfällt. Hinsichtlich der zulässigen Dachformen wird die Dachform Satteldach nicht länger in den Festsetzungen aufgeführt. s.o.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Wir kündigen bereits jetzt an, dass unsere Mandantin entschlossen ist, sollte der beabsichtigte Bebauungsplan sie in der Nutzung ihres Eigentums über das Maß des Baulinienplans von 1928 einschränken, sie einen solchen Bebauungsplan der gerichtlichen Überprüfung unterziehen werde.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>