
Vorhabenbezogener Bebauungsplan:

**"SEESTRASSE 32 UND 36" UND DIE
ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN HIERZU**

Fassung vom: 18.10.2018

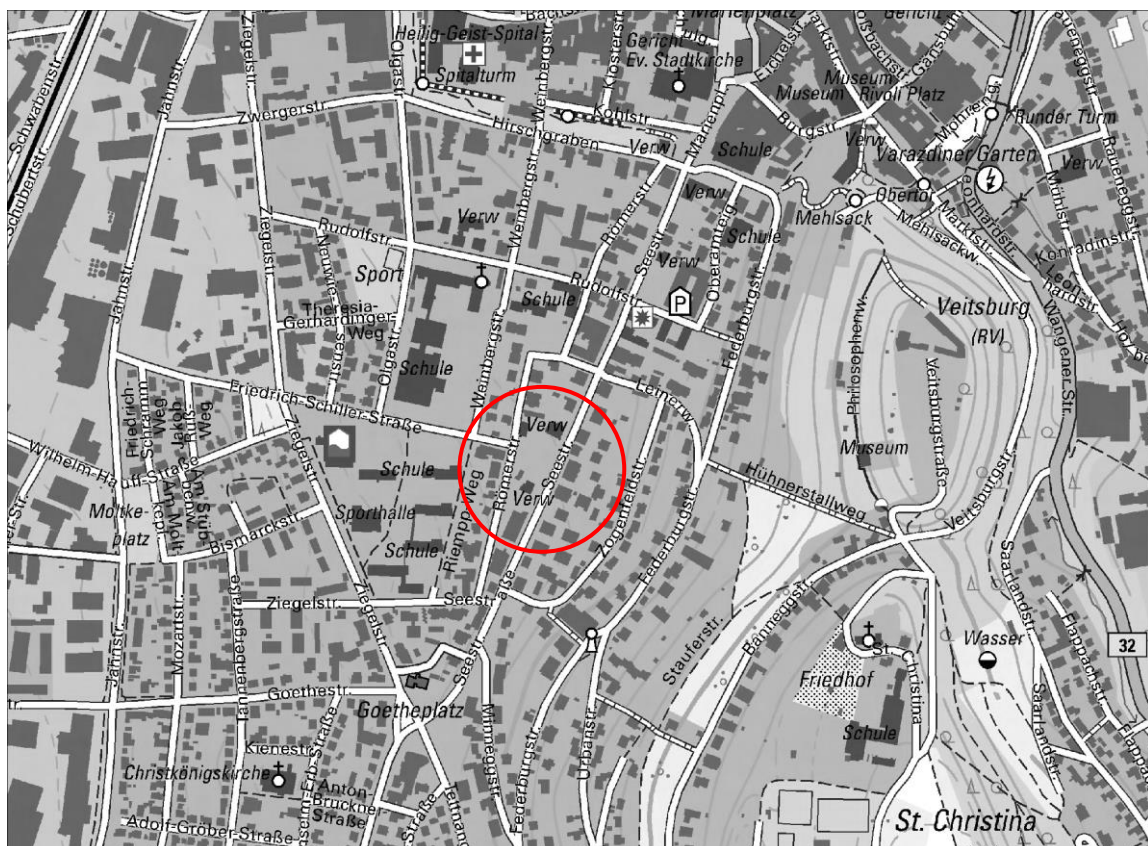
Reg.-Nr.:

Fertigung:

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

TEIL II: BEGRÜNDUNG

– Auslegungsbeschluss –



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i. d. F. der Bekanntmachung 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 Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

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

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

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am 07.03.2018
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am 10.03.2018
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am 10.03.2018
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 19.03.2018 bis 06.04.2018
5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am XX.XX.XXXX
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am XX.XX.XXXX
7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom mit Begründung vom gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX
8. Erneute Billigung des Bebauungsplanentwurfes und erneuter Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am XX.XX.XXXX
9. Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung	am XX.XX.XXXX
10. Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Fassung gem. § 4a Abs. 3 BauGB	vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX
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.

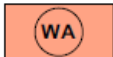
Ravensburg, den
.....
(STADTPLANUNGSAMT)

TEIL I: TEXTLICHE FESETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 12 (3a) BauGB sind unter Anwendung des § 9 (2) BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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



1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbe
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig:

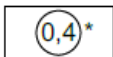
- Einzelhandelseinrichtungen mit einem zentrenrelevanten Sortiment nach der am 05.02.2018 beschlossenen Ravensburger Sortimentsliste (vgl. Anlage).
- Ausnahmsweise können branchentypische, zentrenrelevante Randsortimente bis zu einem Verkaufsflächenanteil von 10 % der Gesamtverkaufsfläche zugelassen werden.
- Verkauf von selbst hergestellten oder eingekauften Waren auf einer untergeordneten Fläche bis zu 50 m² durch Betriebe des Handwerks.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden im Allgemeinen Wohngebiet (WA) folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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



* beispielhaft

2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)

2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche

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

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

2.4 Höchstzulässige Gebäudehöhe (GH)

Die höchstzulässige Gebäudehöhe ist festgesetzt in m über NN. Die Gebäudehöhe wird gemessen ab EFH über NN bis Oberkante Attika/ Oberkante Dach.

2.5 Höchstzulässige Höhe untergeordneter Bauteile und technischer Aufbauten

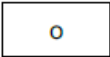
Untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten mit Ausnahme von Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung sind mit einer Höhe von maximal 3,00 m auf Dachflächen von Hauptgebäuden (vertikal gemessen) zulässig.

Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung sind mit einer Höhe von maximal 1,20 m auf Dachflächen von Hauptgebäuden mit FD (vertikal gemessen) zulässig.
Bei Gebäuden mit SD, WD und MD ist eine Höhe von 0,6 m (vertikal gemessen) zulässig.
Eine Überschreitung der höchstzulässigen Wandhöhe mit diesen ist zulässig.

2.6 Höchstzulässige Höhe von Garagen, Carports und Gebäuden als Nebenanlagen

Im Wohngebiet sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, bis zu einer mittleren Höhe von 4,0 m zulässig. Als unterer Messpunkt gilt der mittlere Schnittpunkt der Außenwand mit dem vorhandenen Gelände. Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemessen ab unterer Messpunkt bis zum höchsten Punkt der Dachfläche.

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

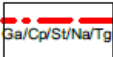
o

3.1 Offene Bauweise (o) (§ 22 (2) BauNVO)



3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

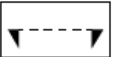
4. GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



4.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen
Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen (Ga), Carports (Cp), Stellplätze (St) sowie Nebenanlagen (Na) nach § 14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Für Nebenanlagen (Na) sind Abweichungen um bis zu 5 m vom festgesetzten Standort zulässig.
Im allgemeinen Wohngebiet sind Tiefgaragen und sonstige unterirdische Räume nur in den dafür festgesetzten Flächen (Tg) zulässig. Die Oberkante der Einhausung der Tiefgaragen-Zufahrt (inklusive Attika) darf die Oberkante der Rohdecke der Tiefgarage um maximal 2 m überschreiten.

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

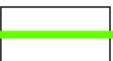
Hinweis: Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich.



5.1 Ein- und Ausfahrt
Ein- und Ausfahrten sind nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.



5.2 Öffentliche Verkehrsfläche



5.3 Straßenbegrenzungslinie

6. VERSORGUNGSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



6.1 Fläche für Anlagen und Einrichtungen der Versorgung
Zweckbestimmung: Elektrizität

7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT / PFLANZGEBOTE UND PFLANZBINDUNGEN

(§§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)



7.1 Erhalt und Sicherung von Solitärbäumen

Die bestehenden Solitärbäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Bei Abgang sind die Bäume zu ersetzen.

7.2 Baumschutz

Die zu erhaltenden Bäume sind während der Baumaßnahme gemäß DIN 18920, RAS-LP 4 sowie den ZTV Baumpflege in der jeweils aktuellen Fassung zu schützen. Der Rückschnitt von Ästen sowie bauliche Maßnahmen im Wurzelraum sind ausschließlich durch geeignete Fachfirmen auszuführen.

Auf das Sachverständigen Gutachten zu vier Solitärbäumen im Plangebiet vom August 2017 wird verwiesen.

Die darin beschriebenen Maßnahmen sind entsprechend auszuführen.

7.3 Baumpflanzungen

Für alle anzupflanzenden Bäume sind standortgerechte Laubbäume folgender Qualitäten zu verwenden:

- Wuchsklasse I: Hochstamm oder Solitär, 3 x verpflanzt, mindestens 18/20 cm Stammumfang, 300 - 400 cm Höhe
- Wuchsklasse II: Hochstamm oder Solitär, 3 x verpflanzt, 18/20 cm Stammumfang, 250 - 350 cm Höhe

Qualitäten gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL sowie DIN 18916.

7.4 Wurzelschutzbereich

Innerhalb des Wurzelschutzbereiches (Kronentraufe zzgl. 1,5 m) sind bauliche Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen nach LBO (z.B. Abgrabungen, Aufschüttungen, Terrassen) sowie sonstige Bodenverdichtungen oder Ablagerungen unzulässig.

7.5 Baumscheiben

Baumscheiben im Bereich von befestigten Flächen sind mit durchwurzelbarem Substrat herzustellen und müssen eine Grundfläche von mindestens 12 m² aufweisen. Davon sind mindestens 6 m² vollständig von Versiegelung freizuhalten und dauerhaft zu begrünen. Die übrigen Flächen sind dauerhaft wasserdurchlässig (z.B. Rasenfugenpflaster) und unter Anwendung eines fachgerechten, verdichtungsfähigen Baumsubstrates herzustellen. Der Stammbereich und die offenen Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen vor dem Befahren zu schützen.



7.6 Pflanzgebot von Bäumen mit festem Standort

Gemäß Eintragung im Lageplan sind standortgerechte mittelkronige/ großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm (STU 18-20 cm) und / oder standortgerechter SolitärLaubbaum mit einer Höhe von mind. 300-400 cm, gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916 zu pflanzen. Arten entsprechend Pflanzenliste A und B in der Anlage. Anteilig sind 50 % heimische Baumarten zu verwenden. Abweichungen um bis zu 5 m vom festgesetzten Standort sind zulässig. Die Bäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

7.7 Pflanzgebot von Sträuchern ohne festen Standort

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

7.8 Dachbegrünung

Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer von Hauptgebäuden mit einer Neigung von weniger als 12° sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,12 m zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind ausschließlich Dachterrassen und Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.

7.9 Erdüberdeckung von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen

Tiefgaragen und sonstige unterirdische Gebäudeteile sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,6 m, im Bereich von Baumpflanzungen von mindestens 0,8 m zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Terrassen und Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.

7.10 Artenschutz

Rodungen und die Freiräumung der Baufelder sind ausschließlich in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen.

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 (§ 44 BNatSchG). Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

8. GEH- / FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

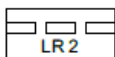
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



8.1 Gemäß Eintragungen im Lageplan ist innerhalb der Fläche ein mind. 3,0 m breiter Korridor mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit zu belasten. Geringfügige Abweichungen zum eingetragenen Korridor sind zulässig.



8.2 Gemäß Eintragungen im Lageplan ist innerhalb der Fläche ein mind. 3,0 m breiter Korridor mit einem Leitungsrecht mit einem Ausübungsrecht durch Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.



8.3 Gemäß Eintragungen im Lageplan ist innerhalb der Fläche ein mind. 4,0 m breiter Korridor mit einem Leitungsrecht mit einem Ausübungsrecht durch Versorgungsträger zu belasten.

9. IMMISSIONSSCHUTZMASSNAHMEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



* beispielhaft

- 9.1 Bei der Errichtung von Gebäuden sind in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß entsprechend dem Lärmpegelbereich II bis V nach Tabelle 7 der DIN 4109 zu erfüllen (Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm). Nach der Tabelle 7 der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - sind folgende Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils (erf. $R'_{w,res}$) nachzuweisen:

Raumart	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils		
	LPB III	LPB IV	LPB V
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	35 dB	40 dB	45 dB
Bürräume und ähnliches	30 dB	35 dB	40 dB

An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die oben genannten Anforderungen sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche zur Grundfläche gemäß DIN 4109 zu korrigieren.

In allen dargestellten Bereichen ist in überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder von kontrollierten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung vorzusehen.

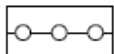
Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die Lärmpegelbereiche des Isophonenplanes 1841-03 für Nutzungen im Zeitbereich nachts.

Im Einzelfall dürfen bei der Bemessung des resultierenden Schalldämm-Maßes geringere als die im Isophonenplan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt werden. Im vorliegenden Bebauungsplan werden, wie in der Gebäudelärmkarte 1841-04 dargestellt, unter Berücksichtigung der neu geplanten Gebäude für Teilbereiche geringere Lärmpegelbereiche erzielt. Somit resultieren in Teilbereichen geringere Schalldämm-Maße an den Gebäuden.

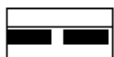
Der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Im Bereich der zur Seestraße zugewandten Freiflächen kommt es ebenfalls zu Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes (entsprechend der Rasterlärmkarte tags).

10. SONSTIGE PLANZEICHEN



- 10.1 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen und Bauvorschriften (§ 9 (1) 1 BauGB)



- 10.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)



- 10.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

D

1. Einzelanlage im Sinne des Denkmalschutzrechtes gem. § 12 DSchG

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 (1) 1 LBO)

1.1 Dachform von Hauptkörpern

Die Dachformen der Hauptdächer von Hauptbaukörpern sind gemäß den Eintragungen im Lageplan vorgeschrieben. Die Dachform ist symmetrisch auszuführen.

1.2 Dachneigung

Die Dachneigung der Hauptdächer von Hauptbaukörpern sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplanes vorgeschrieben.

1.3 Dachdeckung

Bei geneigten Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 12 ° sind zur Dacheindeckung ausschließlich Dachziegel oder Dachpfannen in den Farben rot bis rotbraun und dunklem grau zulässig. Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

1.4 Fassadengestaltung

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

1.5 Dachaufbauten

Nach § 74 Abs.1 Nr. 1 LBO sind Dachaufbauten (z.B. Dachgaupen, Widerkehre, Zwerchgiebel, Treppenträume, Aufzugsüberfahrten usw.), Dacheinschnitte (z.B. Balkone, Loggien) sowie sonstige Dachdurchbrechungen unter Einhaltung folgender Maße zulässig:

- Ohne Durchbruch der Traufe mit einer Gesamtlänge von 60 % der jeweiligen Gebäudelänge (Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand); eine Gesamtlänge von 70 % der jeweiligen Gebäudelänge ist zulässig, wenn ein Mindestabstand zum First von 2,50 m eingehalten wird oder
- mit Durchbruch der Traufe mit einer Gesamtlänge von 40 % der jeweiligen Gebäudelänge; eine Gesamtlänge von 60 % der jeweiligen Gebäudelänge ist zulässig, wenn ein Mindestabstand zum First von 1,60 m (parallel zur Dachfläche vom höchsten Punkt des Firstes zum höchsten Punkt des Dachaufbaus gemessen) eingehalten wird; eine Gesamtlänge von 70 % der jeweiligen Gebäudelänge ist zulässig, wenn ein Mindestabstand zum First von 2,50 m eingehalten wird und
- je Dachfläche nur eine Form von Dachaufbauten ausgenommen Aufzugsüberfahrten,
- ein Mindestabstand zum First (beim Walmdach), zum Mansardknick (beim Mansarddach) von 0,80 m,
- ein Mindestabstand zur Traufe, soweit diese nicht durchbrochen wird, von 0,80 m (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 Gaube) von 1,70 m eingehalten wird.

2. GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN

(§ 74 (1) 3 LBO)

2.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Zum Geländeausgleich sind Stützmauern und sichtbare Außenwände der Tiefgaragen entweder gegenüber öffentlichen Flächen (z.B. Straßen, Gehwege) um mindestens 1,80 m abzurücken oder das Gelände ist entsprechend anzuböschten.

3. ABSTANDSFLÄCHEN

(§ 74 (1) 7 LBO)

3.1 Reduzierung der Abstandsflächen

In dem Wohngebiet WA I wird die Tiefe der Abstandsflächen auf 0,2 der Wandhöhe reduziert.

D KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1.1 Füllschema der Nutzungsschablone (Planungsrechtliche Festsetzungen):

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 höchstzulässige Gebäudehöhe (GH)
- 3 höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 4 Bauweise

1.2 Füllschema der Nutzungsschablone (Örtliche Bauvorschriften)

Örtliche Bauvorschriften
1

- 1 Dachform/ 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 Archäologische Denkmalpflege

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. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. (§ 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG))

1.7 Geologie / Baugrund

Ein Baugrundgutachten ist in Bearbeitung. Die ersten Ergebnisse liegen bereits vor. Es fanden Erkundungen des Geländes mit Druck- und Rammsonden statt. Bei den Sondierungen wurde, wie bereits aus umliegenden Aufschlüssen bekannt war, eine Kiestragschicht auf Beckenton ermittelt.

Die Kiestragschicht stellt, in Abhängigkeit der Mächtigkeit zwischen Fundamentsohle und dem weichen Beckenton, einen tragfähigen Baugrund dar. Grundwasseraufschlüsse wurden nicht angetroffen.

Die Ausführungen zum Baugrund werden nach Abschluss der Sondierungen noch konkretisiert und im Bebauungsplan entsprechend dargestellt.

1.8 Baumschutz und Baumpflege

Zum Schutz der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind bei Durchführung von Baumaßnahmen die Vorgaben der DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

1.9 Bodenschutz

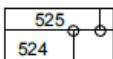
Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“.

Die DIN 19731 („Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“) und DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“) sind bei der Bauausführung einzuhalten.

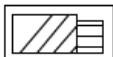
1.10 Ordnungswidrigkeiten

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

E PLANUNTERLAGE



1. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



2. Haupt- / Nebengebäude, Bestand



3. Geländehöhe in m ü. NN, Bestand

* beispielhaft

ANLAGE 1

Pflanzenliste

Liste A

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Aesculus camea
Betula pendula
Fagus sylvatica
Juglans regia
Quercus petraea
Quercus robur
Sophora japonica
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Ulmus glabra

Großkronige Bäume

Spitzahorn
Bergahorn
Rosskastanie
Hänge-Birke
Rotbuche
Walnuss
Trauben-Eiche
Stieleiche
Schnurbaum
Winterlinde
Sommerlinde
Bergulme

Liste B

Acer campestre
Alnus cordata
Carpinus betulus
Corylus colurna
Malus floribunda
Prunus avium
Prunus padus
Pyrus pyraeaster
Sorbus aucuparia
Sorbus domestica
Malus domestica
Prunus domestica
Pyrus domestica

Mittel- und Kleinkronige Bäume

Feldahorn
Herzblättrige Erle
Hainbuche
Baumhasel
Zierapfel
Vogelkirsche
Traubenkirsche
Holzbirne
Eberesche
Speierling
Apfel
Kirsche, Pflaume
Birne

Liste C

Amelanchier arborea
Amelanchier lamarckii
Celastrus orbiculatus
Cornus mas
Corylus avellana
Humulus lupulus
Crataegus monogyna
Kolkwitzia amabilis
Ligustrum vulgare
Prunus cerasifera
Polygonum aubertii
Prunus padus
Prunus spinosa
Rosa canina
Rosa rubiginosa
Rosa spinosissima
Sambucus nigra
Salix cinerea
Salix daphnoides
Salix viminalis
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Gehölze

Baum-Felsenbirne
Kupfer-Felsenbirne
Baumwürger
Kornelkirsche
Wald-Haselnuss
Hopfen
Eingrifflicher Weißdorn
Perlmutterstrauch
Liguster
Pflaumenkirsche
Schlingknöterich
Echte Traubenkirsche
Schlehdorn
Hundsrose
Weinrose
Bibernellrose
Schwarzer Holunder
Grauweide
Reifweide
Korbweide
Wolliger Schneeball
Wasser-Schneeball

ANLAGE 2

Ravensburger Sortimentsliste

Ravensburger Sortimentsliste aus: Gutachten zur Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption der Stadt Ravensburg vom 30.05.2017, Büro für Stadt- und Regionalplanung Dr. Acocella, beschlossen im Gemeinderat am 05.02.2018.

Zentrenrelevante Sortimente

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
Sanitätswaren
Schuhe und Zubehör
Spielwaren
Sportartikel einschl. Sportgroßgeräte
Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren
Unterhaltungselektronik und Zubehör
Waffen, Jagdbedarf

Nicht zentrenrelevante Sortimente

Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
Baustoffe, Bauelemente
Beleuchtungskörper, Lampen
Beschläge, Eisenwaren
Bodenbeläge, Teppiche Tapeten
Boote und Zubehör
Brennstoffe und 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 Großgebilde

Nahversorgungsrelevante Sortimente

Arzneimittel
(Schnitt-)Blumen
Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel
Kosmetika, Parfümerieartikel
Nahrungs- und Genussmittel,
Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf
Reformwaren
Zeitungen/Zeitschriften
Zooartikel Tiernahrung und Zubehör

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. RAUMORDNUNG
8. STANDORTALTERNATIVEN
9. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
10. WESENTLICH UNTERSCHIEDENDE LÖSUNGEN - ALTERNATIVEN
11. VERFAHREN / PLANUNGSINSTRUMENT
12. VERHÄLTNIS ZU RECHTSVERBINDLICHEN SATZUNGEN/ UMFANG DER ÄNDERUNG
13. NATUR UND LANDSCHAFT
14. ERSCHLIESSUNG
15. NIEDERSCHLAGSWASSER, SCHMUTZWASSER
16. BODEN / BAUGRUND
17. IMMISSIONEN
18. ENERGIE
19. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
20. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
21. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
22. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UND VORPRÜFUNG DES EINZELFALLES GEM. §13a (1) SATZ 2 NR. 2 BAUGB
23. FLÄCHENBILANZ/ PLANDATEN
24. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME
25. ZU GRUNDE LIEGENDE GUTACHTERLICHE AUSFÜHRUNGEN

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen ca. 0,49 ha großen Bereich zwischen der Römerstraße und der Seestraße.

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden durch die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 1511/1 und 1526/2

im Osten durch die Seestraße, Flst. 1547

im Süden durch das Grundstück mit der Flst.-Nrn. 1515/1

im Westen durch die Römerstraße, Flst. 1514, 1511/4

Die genaue Abgrenzung ergibt sich gemäß Festsetzung aus dem Lageplan.

Im Einzelnen liegen innerhalb des Plangebietes vollständig die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 1511/5, 1511/6 und 1512.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Planungsgebiet an der Seestraße liegt mitten in Ravensburg in fußläufiger Reichweite zur Innenstadt.

Es handelt sich dabei um ein von historischen Stadtvillen mit großen Grünflächen und alten Baumbeständen geprägtes Quartier.

Das Plangebiet liegt in einem überwiegend der Wohnnutzung unterliegenden Teil Ravensburgs. Lediglich weiter westlich befinden sich Sportanlagen mit einem Hallenbad und Schulen.

Der Geltungsbereich liegt zwischen der Seestraße im Osten des Plangebiets und der Römerstraße westlich davon.

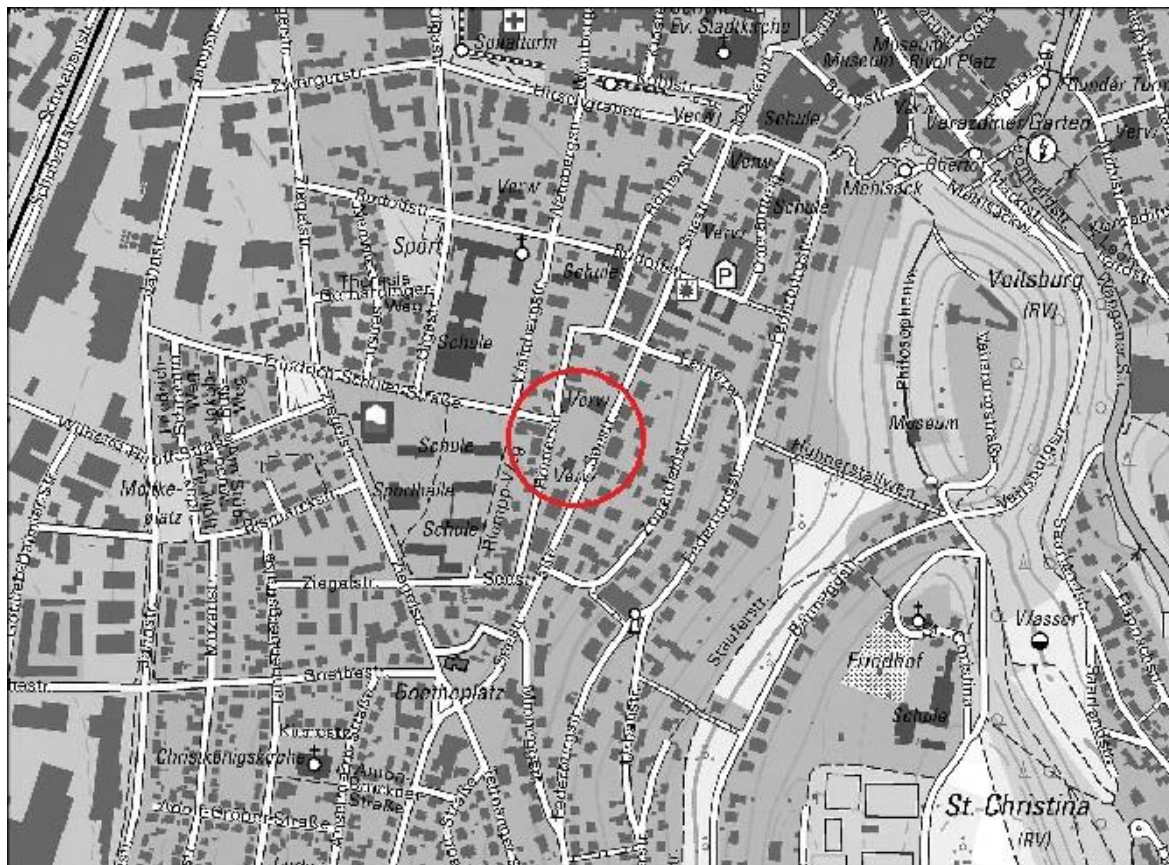


Abbildung 1: Plangebiet; Lage im Raum

3. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Dem Bebauungsplan werden insbesondere folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Neuinterpretation der bestehenden Villenstruktur entlang der Seestraße
- Erhalt der historisch prägenden Gebäude
- Einführung der Neubebauung in die vorhandene Struktur mit zurückhaltender gestalterischer Wirkung
- Aufweisung einer hohen architektonischen und gestalterischen Qualität

4. PLANUNGSERFORDERNIS

Die Stadt Ravensburg möchte die Innenentwicklungspotenziale zur Schaffung von Wohnraum auf ihren eigenen Flächen der Seestraße 32 und 36 durch einen Investor in städtebaulich geeigneter Weise nutzen.

Bisher wurden die sich auf diesem Grundstück befindenden Gebäude von der Stadtverwaltung Ravensburg genutzt. Im Zuge der Neuordnung der Verwaltungsstandorte sollen die Gebäude zukünftig nicht mehr von Seiten der Stadt genutzt werden, weshalb das Gebiet neu entwickelt werden soll.

Hierzu soll mit einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die vorhandenen städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten, insbesondere das Wohnraum- und Freiflächenpotenzial, umgesetzt werden.

Um dem Bündnis für bezahlbaren Wohnraum, welches der Gemeinderat am 24.10.2016 als Beschluss gefasst hat, nach zu kommen, wird der Vorhabenträger verpflichtet, 20 % der entstehenden Wohnfläche für eine Zeitraum von 15 Jahren für einkommensschwache Haushalte vorzuhalten. Die Mieten für diesen neu geschaffenen Wohnraum liegen demnach 14 % unter dem regulären Mietpreisspiegel.

Somit wird sichergestellt, dass die Planung dem bestehenden Bedarf an möglichst differenzierten Arten an Wohnräumen gerecht wird.

Zudem wurden die städtebaulichen Rahmenbedingungen für eine angemessene Transformation von bereits im Bestand angelegten Qualitäten in ein zeitgemäßes Quartier gefasst. Somit soll sichergestellt werden, dass sich die Neubau- und Umbaumaßnahmen sensibel in die vorhandene Vorstadtvillen Struktur einfügen und der bestehende Gebietscharakter erhalten bleibt.

Da das vorhandene Baurecht deren Umsetzung nicht zulässt, besteht das Erfordernis entsprechend dem städtebaulichen Zielbild und im Sinne der städtebaulichen Anforderungen das aktuelle Baurecht anzupassen.

5. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die Flächen befinden sich aktuell im Eigentum der Stadt Ravensburg.

6. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Für den Bereich der Planung gelten derzeit die Zulässigkeitsvoraussetzungen aus dem Bebauungsplan "Römerstraße" zwischen Seestraße und Weinbergstraße vom 19.05.1972. Dieser setzt den Bereich insbesondere als Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung für Verwaltungsgebäude und einer sehr offenen Baugrenze fest. Er sah eine bis zu viergeschossige Bebauung mit Flachdach vor.



Abbildung 2: BP Übersicht

7. RAUMORDNUNG

Von der Planung sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG betroffen.

8. STANDORTALTERNATIVEN

Bei den Flächen im Bebauungsplan handelt es sich um einen planerischen Innenbereich. Das Innenentwicklungspotenzial dieser Flächen soll durch den vorliegenden Bebauungsplan dem städtebaulichen Zielbild entsprechend genutzt werden.

Aufgrund der städtebaulichen Entwicklung im Innenbereich wurden keine alternativen Standorte im Außenbereich untersucht.

9. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Die Flächen des Geltungsbereichs der Planung sind im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental als bestehende Gemeinbedarfsflächen für Verwaltung dargestellt. Diese Darstellung wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

10. WESENTLICH UNTERSCHIEDENDE LÖSUNGEN - ALTERNATIVEN

Am Verfahren des Investoren- und Planungswettbewerbs Seestraße 32 und 36 nahmen alle 9 zugelassenen Büros teil. Sämtliche eingegangenen Arbeiten wurden geprüft und die detaillierten Ergebnisse jedem Preisrichter zur Verfügung gestellt.

Von den ursprünglich 9 vorlegten Arbeiten kamen 3 in die engere Wahl.

Die Arbeiten wurden anschließend von Fach- und Sachpreisrichtern gemeinsam schriftlich beurteilt und eine entsprechende Rangfolge festgelegt.

Der vorliegende Bebauungsplan resultiert aus dem 1. Rang des Wettbewerbs.

11. VERFAHREN / PLANUNGSINSTRUMENT

Für das Gebiet "Seestraße 32 und 36" wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Da es sich um die Entwicklung von innerstädtischen Siedlungsflächen handelt wird ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt und entsprechend im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

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.

12. VERHÄLTNIS ZU RECHTSVERBINDLICHEN SATZUNGEN/ UMFANG DER ÄNDERUNG

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans treten für den im Planteil gekennzeichneten Bereich an die Stelle der bisher geltenden Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Römerstraße", rechtsverbindlich seit 19.05.1972. Mit der Änderung des Teilbereiches wird das städtebauliche Potenzial zur Innenentwicklung von Wohnraum in geeigneter Art und Weise nutzbar gemacht.

13. NATUR UND LANDSCHAFT

Es ist vorgesehen, die innerstädtischen Potenziale für Wohnraum in einem mit den historisch geprägten Grünflächen verträglichen Rahmen zu nutzen.

Dabei sollen möglichst große Teile an gewachsenen Grünstrukturen mit altem Baumbestand erhalten bleiben. In Bereichen, in denen dieser Bestand nicht gesichert werden kann, ist eine an die vorhandenen Strukturen angepasste Freiflächengestaltung mit Neupflanzung von Einzelbäumen vorgesehen.

14. ERSCHLIESSUNG

Verkehrliche Infrastruktur

Es findet eine verkehrliche Anbindung des Plangebiets über die Römer- als auch die Seestraße statt. Eine fußläufige Anbindung an das zentrale Stadtgebiet ist ebenfalls über die vorhandenen verkehrlichen Anlagen gewährleistet.

Außerdem wird eine zentrale fußläufige Quermöglichkeit im Plangebiet in Form eines Geh- und Fahrrechtes vorgesehen. Somit besteht eine direkte Verbindung der Römerstraße an die Seestraße.

Technische Infrastruktur

Im Nordwesten des Plangebiets befindet sich bereits eine Trafostation / Umschaltkasten, welcher im Bebauungsplan flächenhaft dauerhaft gesichert wird.

Eine Abwasserleitung, welche derzeit von West nach Ost mittig im Plangebiet verläuft, ist aufgrund der vorgesehenen baulichen Maßnahmen zu verlegen. Die Dimensionierung der neu zu bauenden Leitung ist ausreichend, um die bestehenden Erfordernisse an die Abwasserbeseitigung dauerhaft zu erfüllen. Um eine Unterhaltung des Kanals dauerhaft zu gewährleisten, ist neben einer Überbauung mit der Tiefgarage lediglich die Errichtung von Nebenanlagen sowie Stellplätzen, Carports und Garagen zulässig.

Soziale Infrastruktur

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich neben einem Kindergarten und einem Altenheim die Neuwiesenschule sowie das neue Rathaus.

15. NIEDERSCHLAGSWASSER, SCHMUTZWASSER

Ein Vorfluter für die Einleitung des Niederschlagswassers ist nicht vorhanden.

Auf dem Grundstück werden an verschiedenen Stellen Versickerungsmulden zur Regenwasserbewirtschaftung angeordnet. Die UG-Wände werden in wasserdichter Qualität hergestellt, so dass die vorgesehen Versickerungsmulden keine Schadenswirkung auf die Kellerwände des Neubaus besitzen.

Die vorhandene Kiestragschicht besitzt gute Versickerungseigenschaften. Allerdings werden diese Kiese von einer deutlich geringer durchlässigen Verwitterungsschicht (Verwitterungslehm) überdeckt. Die Deckschicht reicht bis in eine Tiefe von ca. 1,5 m unter Geländeoberfläche und muss zur Versickerung abgetragen werden.

Die Niederschlagswasserbehandlung wird gemäß den Vorgaben des Wassergesetzes und dem Arbeitsblatt DWA-A 138 geplant, errichtet und betrieben.

Der Notüberlauf der Versickerung wird an den jeweiligen Mischwasserkanal angeschlossen.

Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt ebenfalls über den bestehenden Mischwasserkanal.

Die genauen Angaben über Lage und Dimensionierung der Versickerungseinrichtungen für Niederschlagswasser sowie die konkrete Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt im Rahmen des Bauantrags im entsprechenden Entwässerungsgesuch.

16. BODEN / BAUGRUND

Es fanden Erkundungen des Geländes mit Druck- und Rammsonden statt. Bei den Sondierungen wurde, wie bereits aus umliegenden Aufschlüssen bekannt war, eine Kiestragschicht auf Beckenton ermittelt.

Die sehr dicht gelagerten Kiese sind oben sehr gut tragbar. Je weniger Kiesschicht zwischen Gründungshorizont und der Grenze Kies-Beckenton vorhanden ist, desto größer werden die Einflüsse der unterlagernden Beckentone. Der Beckenton ist nicht geeignet große Lasten ohne Setzungen aufzunehmen.

Wasserzutritte konnten während und unmittelbar nach der Ausführung der Bohr- und Drucksondierungen nur in einer der Sondierungen festgestellt werden.

Die Ausführungen zum Baugrund und Grundwasserstand werden nach Abschluss der Sondierungen noch konkretisiert und im Rahmen des Baugesuches berücksichtigt.

17. IMMISSIONEN

Schallimmissionen

Das Baugrundstück grenzt im Osten an die Seestraße, die eine Erschließungsstraße für die Innenstadt darstellt.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Lärmeinwirkungen der Seestraße auf das Planungsgebiet ermittelt und die Anforderungen zum Schutz der Aufenthaltsräume vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen gemäß DIN 4109 — Schallschutz im Hochbau — [1] ausgearbeitet.

Zur Darstellung der Lärmeinwirkungen der Seestraße auf das Planungsgebiet wurden Rasterlärmkarten berechnet. Der Plan 1841-01 veranschaulicht die Lärmeinwirkungen im Zeitbereich tags ohne Berücksichtigung der geplanten Bebauung im Planungsgebiet. Er lässt Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes der DIN 18005 — Schallschutz im Städtebau — [3] für Allgemeine Wohngebiete (tags: 55 dB(A)) in nahezu dem gesamten Planungsgebiet erkennen.

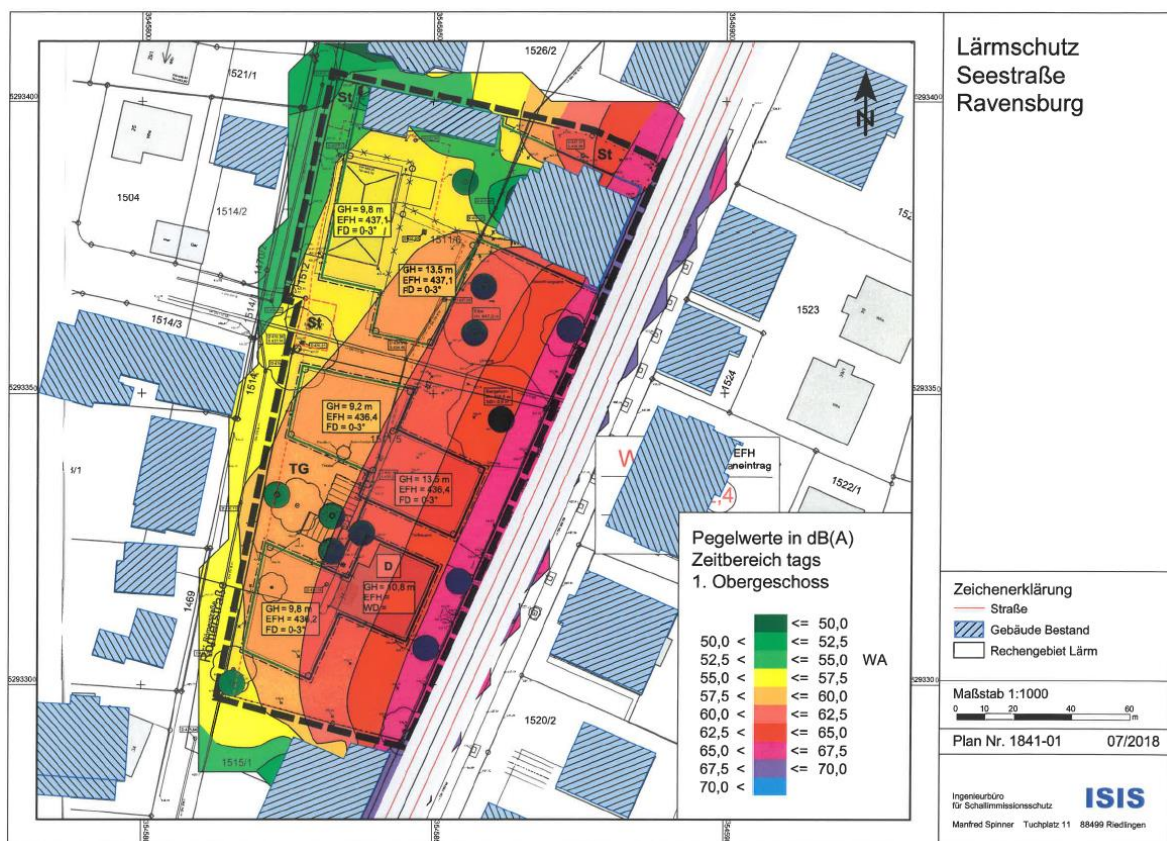


Abbildung 4 Rasterlärmkarte 1841-01 - Zeitbereich tags

Der Plan 1841-02 veranschaulicht die Lärmeinwirkungen im Zeitbereich nachts ohne Berücksichtigung der geplanten Bebauung im Planungsgebiet. Er lässt Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes für Allgemeine Wohngebiete

biete (nachts: 45 dB(A)) ebenfalls in nahezu dem gesamten Planungsgebiet erkennen.

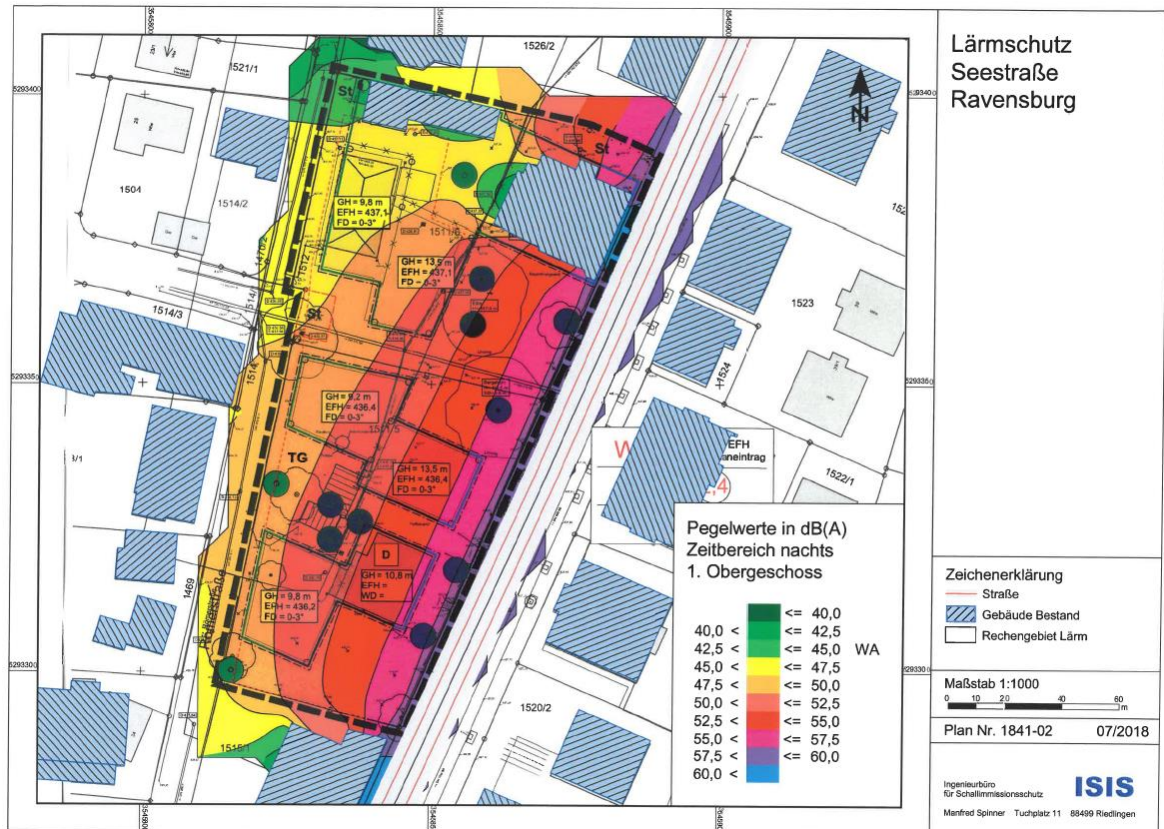


Abbildung 5 Rasterlärmkarte 1841-02 - Zeitbereich nachts

Aus den Rasterlärmkarten wurde ein weiterer Isophonenplan mit Darstellung der Lärmpegelbereiche zur Dimensionierung der Außenbauteile nach DIN 4109 [1] abgeleitet. An dem Baufenster im Nahbereich der Seestraße wird maximal Lärmpegelbereich V erreicht (Plan 1841-03).

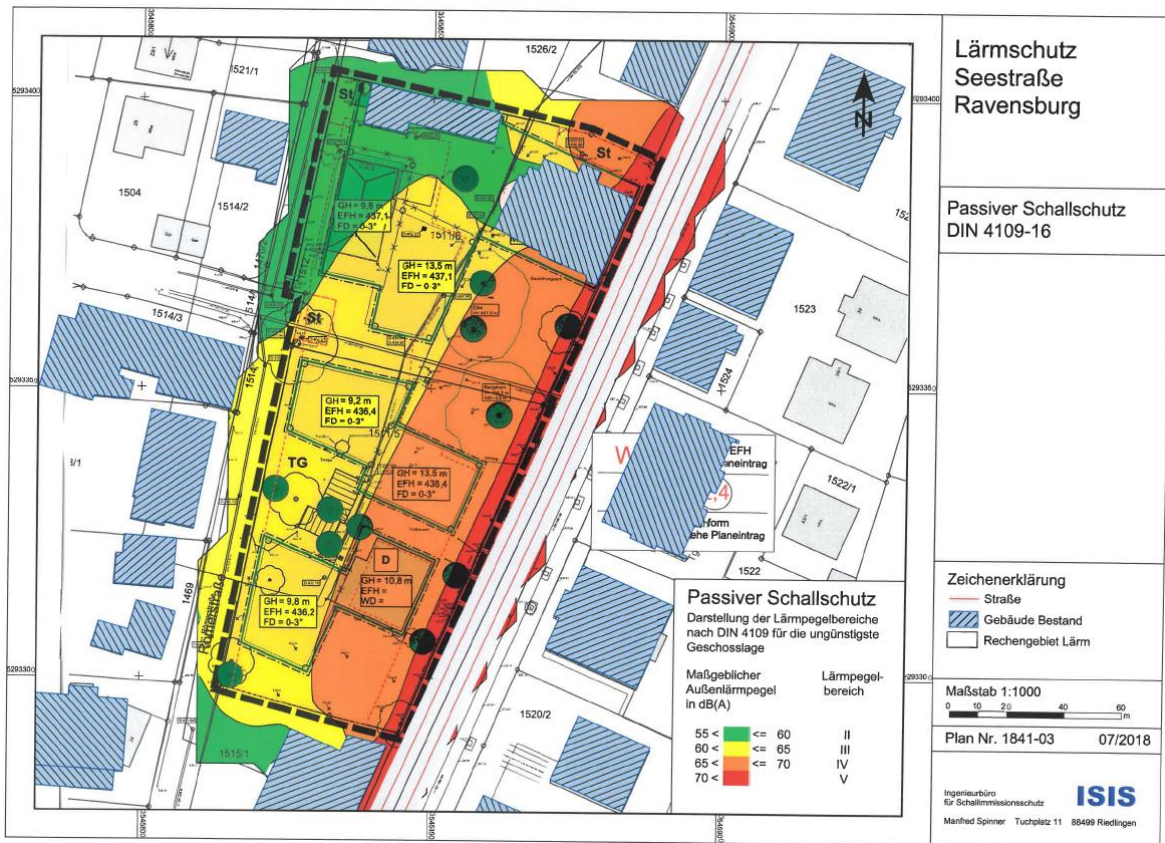


Abbildung 6 Isophonenplan 1841-03

Der Isophonenplan 1841-03 stellt bezüglich der Anforderungen an den passiven Schallschutz die ungünstigste Situation dar. Bereits durch die Berücksichtigung der geplanten Gebäude an der Seestraße können Pegelminderungen verursacht werden, die zu geringeren Maßgeblichen Außenlärmpegeln führen und die Zuordnung geringerer Lärmpegelbereiche ermöglichen. Alternativ kommt zur Reduzierung passiver Lärmschutzmaßnahmen die Orientierung von schutzbedürftigen Räumen an die vom Lärm abgewandten Gebäudeseiten in Betracht.

Die Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs bedingen Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm im gesamten Planungsgebiet. In Anbetracht der hohen Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs werden für schutzbedürftige Räume schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen oder der Einsatz von kontrollierten Belüftungen mit Wärmerückgewinnung empfohlen.

Anhand einer Gebäudelärmkarte wurden für einzelne Seiten der Gebäude im Planungsgebiet die Lärmpegelbereiche zur Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen bestimmt: Plan 1841-04. Wie in der Gebäudelärmkarte 1841-04 dargestellt, werden unter Berücksichtigung der neu geplanten Gebäude für Teilbereiche geringere Lärmpegelbereiche erzielt. Somit resultieren in diesen Teilbereichen geringere Schalldämm-Maße an den Gebäuden.

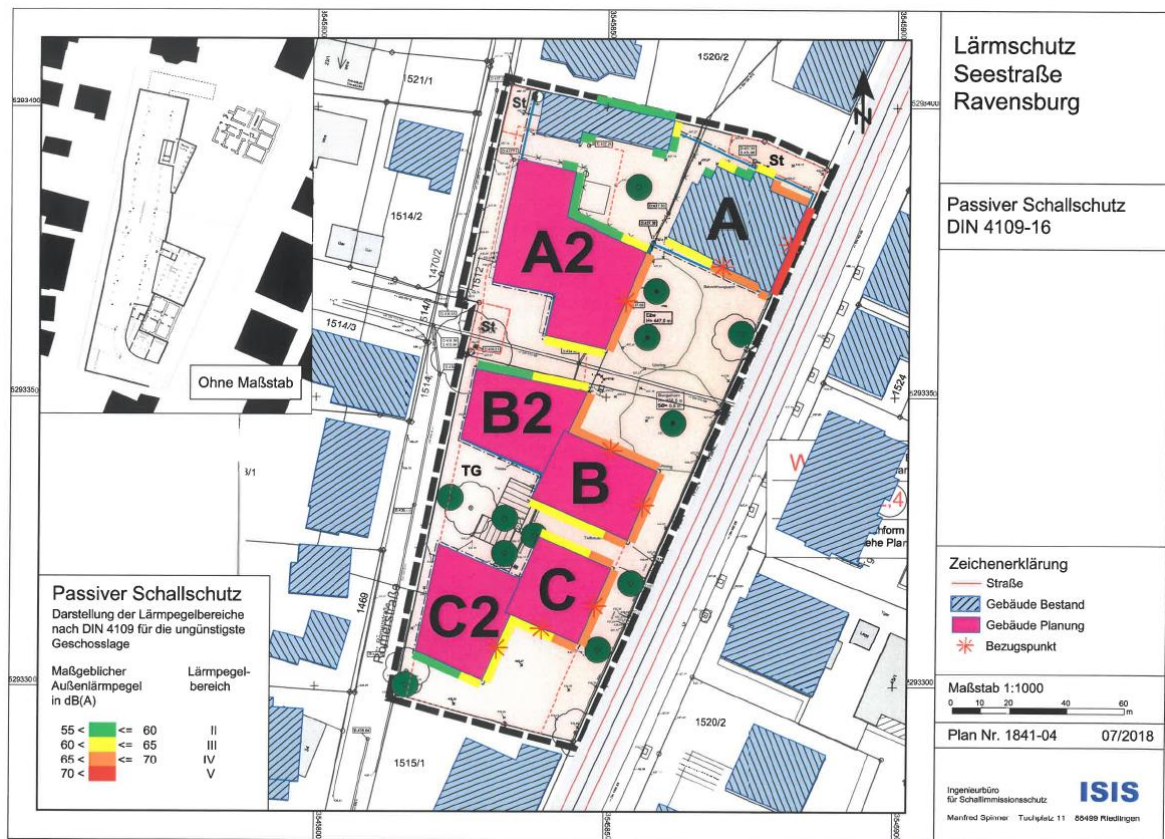


Abbildung 7 Gebäudelärmkarte 1841-04

Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 — Schallschutz im Hochbau — [1] ist im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen.

Angesichts der geringen Anzahl an Fahrzeugbewegungen und in Anbetracht der direkten Anbindung an die Seestraße sind durch die Nutzung der Tiefgarage keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu erwarten.

Im Bereich der zur Seestraße zugewandten Freiflächen kommt es ebenfalls zu Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes (entsprechend der Rasterlärmkarte tags). Für eine verträgliche Aufenthaltsqualität für die Freibereiche der Gebäude wie Balkone und Loggien, werden diese den lärmintensiven Bereichen abgewandt angeordnet. Sollte dies nicht möglich sein, werden entsprechende bauliche Maßnahmen ergriffen, um die Aufenthaltsqualität zu verbessern.

18. ENERGIE

Die Zielsetzungen des European Energy Award® (eea) sind regelmäßige Abwägungsbelange der kommunalen Bauleitplanung. Die Darstellungen/ Festsetzungen wurden – soweit dies bei der Weiterentwicklung eines Bestandsgebietes möglich ist - unter besonderer Gewichtung folgender Zielsetzungen des EEA erarbeitet: Beschränkung der Parkplatzzahl durch die Förderung von Rahmenbedingungen, die das motorisierte Verkehrsaufkommen minimieren und verträglich lenken. Förderung kompakter, dichter und günstig orientierter Bauformen mit der Möglichkeit einer energieeffizienten Bauweise. Vorrang der Versickerung von Niederschlagswasser bzw. der alternativen Ableitung mittels Trennsystemen. Anwendung geeigneter Auflagen zur Energieeffizienz. Förderung der Begrünung, der Grünflächenvernetzung und Erhalt und Verbesserung der natürlichen Durchlüftung, sowie von Rege-

lungen, zur Schaffung von autofreien Bereichen, zu Gunsten des Fuß- und Radverkehrs.

19. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen:

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

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 4 BauNVO für den Bereich ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die heterogene Struktur entlang der Seestraße, bestehend aus allgemeiner Wohnnutzung und gemischter Nutzung soll dabei aufgenommen werden.

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

Als Ausnahmen werden entsprechend Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen.

Im Plangebiet werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen wären, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dies erfolgt zum einem um die umgebende Wohnbebauung vor weiteren Lärmemissionen zu schützen sowie um noch höheres Verkehrsaufkommen zu unterbinden.

EINZELHANDEL

Die Stadt Ravensburg hat ihr Einzelhandelskonzept im Jahr 2017 (Fassung vom 30.05.2017) fortgeschrieben und am 05.02.2018 vom Gemeinderat beschlossen. Die darin enthaltene Sortimentsliste wurde mit Beschluss des Gemeinderates am 05.02.2018 dahingehend verändert, dass die Sortimente "Fahrräder und Zubehör" künftig als nicht zentrenrelevantes Sortiment gelten.

Gemäß dieser konzeptionellen Grundlagen sollen, insbesondere zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche, im Bereich der Innenstadt die Vielfalt an bestehender Mischung von Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur und Wohnen erhalten bleiben und weiter gestärkt werden. Es sollen kompakte und zentrale Versorgungsbereiche mit kurzen Wegen gesichert und geschaffen werden.

Da es sich bei der Seestraße 32 + 36 um keine zentrumsnahen oder -zugehörigen Flächen handelt, sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zugelassen.

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

Die Dichte der Bebauung orientiert sich an den Vorgaben des § 17 BauNVO.

Als Grundflächenzahl wird 0,4 festgesetzt. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO beschriebenen Anlagen ist eine Überschreitung bis 0,6 zulässig.

Eine Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von 0,8 ist nur für bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) zulässig. Dies soll gewährleisten, dass gerade bei der vorgesehenen Mehrfamilienhausbebauung ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden können. Die Überschreitung ist aufgrund der Sicherstellung der Erdüberdeckung und Bepflanzung angemessen und trägt zum Erscheinungsbild des Vorhabens bei.

Höhenfestsetzungen

Die neu geplanten Baukörper greifen mit den festgesetzten Höhen für bauliche Anlagen die drei bis vier geschossige Höhenentwicklung der Nachbarbebauung und des Bestandes auf.

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

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Somit wird die Integration der Wohngebäude in den städtischen Maßstab sichergestellt. Die Geometrie der geplanten Baukörper fügt sich harmonisch in die vorhandene Baustruktur ein und stärkt die charakteristische Abwechslung von Baumasse und Grünfläche. Mit einer Orientierung der Baukörper in Richtung der bestehenden Bebauung werden die vorhandenen Grünstrukturen ebenfalls gesichert.

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

Es wurden Festsetzungen zu allen hochbaulichen Anlagen formuliert. Da von diesen sehr ähnliche städtebauliche Wirkungen ausgehen, ist zu diesen eine einheitliche und klare Steuerung erforderlich. Durch die Orientierung der Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze / Carports / Garagen und Tiefgaragen an die Römerstraße wird gesichert, dass die Freiflächen mit Bezug zur Seestraße erhalten werden und somit der prägende Charakter des Straßenraums beibehalten wird.

Die Versorgung mit notwendigen Stellplätzen wird über eine Tiefgaragenlösung mit zusätzlichen oberirdischen Stellflächen sichergestellt. Die Stellplätze außerhalb der Tiefgarage können hierbei als reguläre Stellplätze, als Carport oder als Garage ausgebildet sein.

Um den Parkdruck auf die öffentlichen Stellflächen nicht zu erhöhen, werden von den bauordnerisch nachzuweisenden Stellplätzen 10 % zusätzlich als Kunden- bzw. Besucherparkplätze hergestellt.

Mit der Festsetzung einer Abweichung um bis zu 5 m vom festgesetzten Standort für Nebenanlagen wird einer höheren Flexibilität in Bezug auf die Errichtung des Pavillons in Kombination mit den vorgesehenen Spielplatzflächen und sowie des Baumschutzes Rechnung getragen. Zudem werden neben Tiefgaragen auch sonstige unterirdische Räume in den dafür festgesetzten Flächen zugelassen, so dass die Möglichkeiten zur Unterbringung von technischen Nebenanlagen und sonstigen Nebenräume auch unterirdisch geschaffen wird.

ALLGEMEIN ZU STELLPLÄTZEN

Grundsätzlich wird angestrebt, dass die für die privaten Nutzungen erforderlichen Stellplätze auf dem privaten Grundstück selbst nachgewiesen werden. Die Flächen für Stellplätze/Garagen/Carports/Tiefgaragen sind auf den Grundstücken so ausgerichtet, dass die Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum möglichst erhalten bleiben, um die allgemeine Parkraumsituation nicht zu verschlechtern/ zu verbessern.

Dabei orientiert sich die Ausweisung der Flächen für Stellplätze und insbesondere für Tiefgaragen an der Anordnung und Ausrichtung der Wohngebäude, so dass eine technisch und wirtschaftlich angemessene Möglichkeit besteht um den geforderten Bedarf an Stellplätzen auf privaten Flächen zu decken.

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

Um eine geregelte Zu- und Abfahrtssituation für die Römer- und Seestraße zu gewährleisten, werden entsprechend den Ausweisungen an Flächen für Stellplätze und Tiefgaragenflächen Ein- und Ausfahrtsbereiche festgelegt.

Versorgungsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB:

Bereits vorhandene Versorgungsreinrichtungen werden ihrem Bestand entsprechend gesichert.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die festgesetzten Maßnahmen dienen dazu um im Rahmen einer innerstädtischen Entwicklung und Nachverdichtung die Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu minimieren. Zudem soll damit neben einer Eingriffsminimierung eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität in den Freiräumen erfolgen.

Geh-/ Fahr-/ u. Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB :

Da mit dem Vorhaben eine bestehenden Abwasserleitung rückgebaut werden muss, ist dementsprechend im Norden des Plangebiets ein ausreichend dimensioniertes Leitungsrecht vorgesehen.

Somit wird die bestehende technische Infrastruktur nicht beeinträchtigt bzw. bleibt erhalten und wird in Teilen noch ausgebaut.

Um eine direkte Verbindung der Römerstraße an die Seestraße zu gewährleisten, wird eine zentrale fußläufige Quermöglichkeit im Plangebiet in Form eines Geh- und Fahrrechtes festgesetzt. Eine geringfügige Abweichung zum festgesetzten Korridor ist zulässig, um eine bessere Flexibilität für die spätere Ausführung der Freianlagen zu gewährleisten.

Pflanzbindung / Pflanzgebot

Zum Erhalt des alten, quartierstypischen Baumbestandes werden Pflanzbindungen festgesetzt.

Um eine Ergänzung zu den bestehenden Bäumen unter Berücksichtigung der neuen Bebauung zu schaffen und dadurch die neu geschaffenen Freiräume in ihrer Aufenthaltsqualität zu steigern werden zudem Pflanzgebote für Einzelbäume sowie Strauchpflanzungen festgelegt. Von dem eingetragenen Standort kann um bis zu 5 m abgewichen werden.

Aufgrund der räumlichen Gegebenheiten sowie den engeren Platzverhältnissen im Plangebiet besteht die Notwendigkeit, innerhalb der Baufenster ebenfalls Baumstandorte auszuweisen.

Die höhere Flexibilität bei der Standortwahl dient dazu, um diese Konflikte zwischen den eingetragenen Baumstandorten und einer Überschneidung mit den vorgesehenen Baufenstern und somit einer möglichen Bebauung aufzulösen.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes:

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist so abgegrenzt, dass er eindeutig den Bereich des privaten Vorhabens umfasst.

20. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Zur Sicherung grundlegender baugestalterischer Ziele werden einzelne, rahmensetzende Vorschriften getroffen. Dies ist im Plangebiet erforderlich, um die Anforderungen aus dem hohen ästhetischen Gestaltungsanspruch der bereits vorhandenen Bebauung mit der Neubebauung zu vereinen.

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 für die Neubauten auf die Dachform Flachdach beschränkt. Hierdurch wird die Entstehung einer ruhigen Dachlandschaft gesichert.

Für die Bestandsbebauung wurden zur Sicherung des Quartierscharakters die aktuellen Dachformen in ihrem Bestand gesichert.

Dachneigung

Das Spektrum der zulässigen Dachneigungen sind für die neu geplanten Gebäuden entsprechend der Dachform als Flachdach festgesetzt.

Aus Gründen des Denkmalschutzes wurden die Dachneigungen bei den bereits vorhandenen Gebäuden bewusst eng gefasst. Es orientiert sich am gebauten Bestand. Diese Vorschrift ermöglicht die Umsetzung zeitgemäßer Bauformen.

Dachbegrünung und Dachterrassen

Es wird eine Dachbegrünung mit einer Mindestsubstratstärke von 12 cm auf Flachdächern und Tiefgaragen vorgeschrieben. Dies dient einer Rückhaltung von Niederschlagswasser und somit einer gedrosselten Ableitung des Regenwassers. Zudem werden dadurch das Kleinklima verbessert und Staubpartikel und Schadstoffe gebunden.

Fassadengestaltung

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

Dachaufbauten

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 historische Erscheinungsbild des Siedlungszusammenhangs charakteristisch und prägend ist. Auf diese Weise wird ein ausreichend harmonisches Erscheinungsbild der Dachlandschaft gesichert.

Um bei einer Modernisierung der Bestandsgebäude eine Kombination aus bestehenden Dachformen und technischen Aufbauten zu gewährleisten, werden Aufzugsüberfahrten von den Dachaufbauten ausgenommen. Somit ist pro Dachfläche eine Form von Dachaufbauten zulässig, jedoch in Kombination mit einer Aufzugsüberfahrt.

Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

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

Zur Sicherung des Baumbestandes und um eine artgerechte Entwicklung der neuen Bäume im Plangebiet zu gewährleisten, werden Wurzelschutzbereiche textlich festgesetzt. Außerdem haben die Baumscheiben von Bäumen im Bestand wie auch von neu zu pflanzenden Bäumen eine Grundfläche von mindestens 12 m² aufzuweisen. Davon sind mindestens 6 m² vollständig von einer Versiegelung freizuhalten und dauerhaft zu begrünen.

Stellplatzverpflichtung

Ausschlaggebend für die Mindestanzahl der Stellplätze für die Nutzung "Wohnen" ist im vorliegenden Fall die jeweils gültige sogenannte Stellplatzsatzung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung war dies die "Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in der Stadt Ravensburg vom 10.06.1996" (Stellplatzsatzung der Stadt Ravensburg), welche in verschiedene Zonen eingeteilt ist. Die Stellplatzverpflichtung der Landesbauordnung (§ 37 Abs. 1 LBO) sieht je Wohnung einen Stellplatz vor. Dieser wird derzeit in der Altstadt als ausreichend angesehen und angewandt. In den Ortschaften wird die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze durch die Stellplatzverpflichtung gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Ravensburg erhöht. Grund hierfür ist insbesondere der zunehmend höhere Mobilitätsbedarf in zentrumsfernen Wohnlagen, dem die Vorgaben der LBO nicht ausreichend gerecht werden. Für die übrigen Nutzungen richtet sich die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze nach den Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW).

21. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Die Stadtvilla auf dem Grundstück Seestraße 32 wird als Einzelanlage im Sinne des Denkmalschutzrechts nachrichtlich übernommen. Das Nebengebäude „Remise“ (Seestraße 32/2) steht dabei jedoch nicht unter Denkmalschutz.

22. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UND VORPRÜFUNG DES EINZELFALLES GEM. §13a (1) SATZ 2 NR. 2 BAUGB

Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Dieser Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass für die Tiergruppen der Vögel und Fledermäusen jeweils eine geringe Betroffenheit aufgrund der Verluste der vorhandenen Gehölze gegeben ist.

Um einen Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sind notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, d.h. außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis 31. Oktober, durchzuführen. Die Maßnahme wird entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

23. FLÄCHENBILANZ/ PLANDATEN

Fläche des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

ca. 0,49 ha

Fläche des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes:

ca. 0,49 ha

Flächenanteile:

Allgemeines Wohngebiet WA	ca. 0,47 ha
---------------------------	-------------

Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,02 ha
----------------------------	-------------

Wesentliche Plandaten:

Anzahl Mehrfamilienhäuser	5
---------------------------	---

24. 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 oder Kompensationsmaßnahmen. Die vorhandenen Anlagen und Flächen sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

25. ZU GRUNDE LIEGENDE GUTACHTERLICHE AUSFÜHRUNGEN

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

- Artenschutzgutachten des Büros Gfrörer, Empfingen / Überlingen, vom 09.07.2018
- Schalltechnische Untersuchung des Büros ISIS, Riedlingen, vom Juli 2018

Aufgestellt:

Ravensburg, den 18.10.2018

Herr Herrling
Stadtplanungsamt

Herr Müller / Herr Tiefau
Büro KMB
